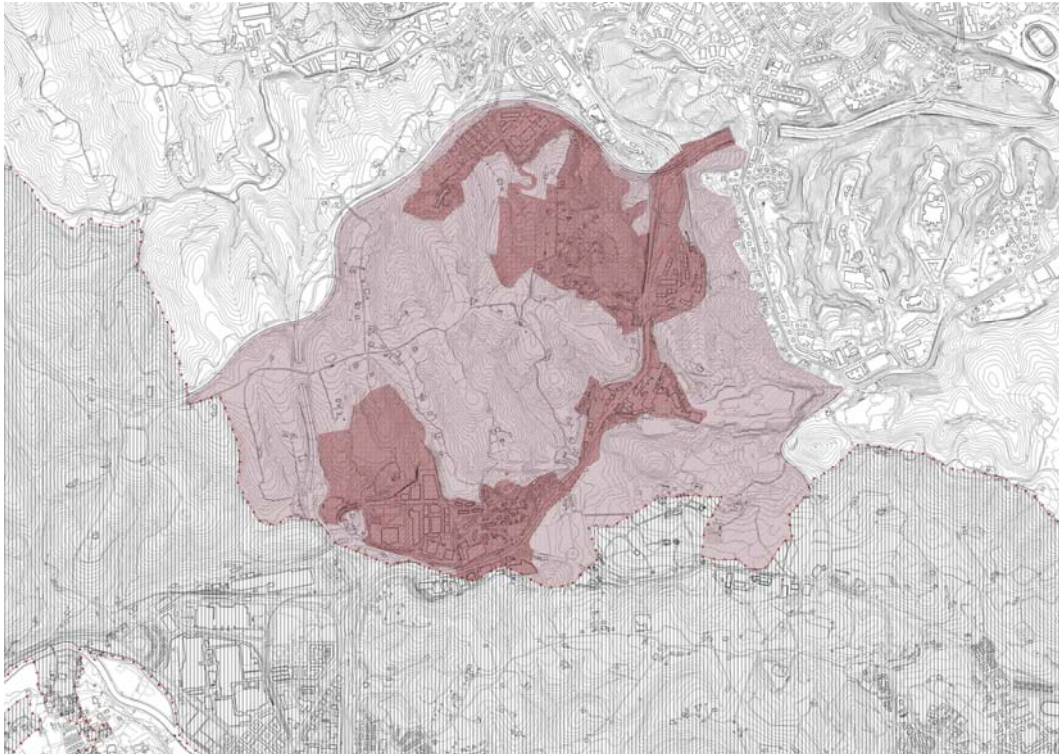




DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

“2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA NATURA ESPARRUEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK” DOKUMENTUA

Hirugarren Liburua
AÑORGA (AÑ)

TESTU BATEGINA
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOKUMENTUA.

Hirugarren liburua
AÑORGA (AÑ)

TESTU BATEGINA
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

TALDE IDAZLEA

Santiago Peñalba Garmendia. Arkitektoa.
Manu Arruabarrena Florez. Arkitektoa.
Mikel Iriondo Iturrioz. Abokatua.
Loly Sierra Agüero. Geografoa.
Pilar Amenabar Zabala. Arkitektoa.
Xabier Aguirre Alzuru. Arkitektoa.
David Rebollo Aguayo. Geografoa.
Laura Muguerza Montero. Ekonomialaria.
Narciso Iglesias Medrano. (Endara Ingenieros Asociados, SL).
Iñaki Urrizalki Oroz. Biologoa (Ekolur, SL).
Iñaki Oñate Lizarralde. Delineazioa.
Carlos Martinez de Arespe. Delineazioa.
Elisa Romay Busta. Mekanografia eta edizioa.

LAGUNTZAILEAK

- * Hirigintza Saila.
- * Mugikortasuna, garraioa:
 - Donostiako Udaleko Mugikortasun Zuzendaritza
 - . José Antonio Arrate, Mugikortasuneko zuzendaria.
 - . Iosu Benaito Villagarcía, Mugikortasun Atal Teknikoko burua.
 - ETT, SA (Equipo de Técnicos en Transporte y Territorio, SA).
 - . Pedro Puig-Pey, bide, ubide eta portuetako ingeniaria.
 - . Jaime Aldama, bide, ubide eta portuetako ingeniaria.
 - . Manuel Orts, garraio-ereduetako teknikaria.
 - . Enrique De Diego, ekonomia-zientzietako lizentziaduna
 - . Diego Fernández, bide, ubide eta portuetako ingeniaria.
 - . Iosu Laguardia, arkitektoa.
 - . Pedro Gálvez, delineatzaile proiektugilea
 - . Ricardo Lobo, ingeniari kartografoa
 - Miguel Angel López Palancar, bide, ubide eta portuetako ingeniaria (CINSA. EP taldea).
- * Zerbitzu-azpiegiturak:

Miguel Angel López Palancar, bide, ubide eta portuetako ingeniaria (TEKOLUR, SL).
- * Gizarte, hirigintza eta ekonomiaren alorreko informazioa eta diagnostikoa:
 - Jesús Ureta Marcos. Soziologoa.
 - Cristina Landart Meslet (Donostiako Udaleko Programakuntzako, Azterlanetako eta Aurrekontuetako zuzendaria).
 - Lourdes Berasarte Yarzabal (Donostiako Udaleko Programakuntzako, Azterlanetako eta Aurrekontuetako Saila).

- Ana Bernal Ruíz de Oña (URBEAR, CB). Geografoa.
 - María Arrillaga Igarzabal (URBEAR, CB). Geografoa.
 - Begoña Andueza San Martín. Geografoa.
 - Nigel Ariste James Gibb. Arkitekto tekniko.
 - Enrique Munoa Fagoaga. Arkitektoa.
- * Ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlana:
- Ekolur, SL.
 - Tomás Aranburu Calafel. Nekazaritzako ingeniari tekniko.
- * Kultura-ondarea:
- Luis Sesé Madrazo. Arkitektoa.
 - Blas Urbizu Zabaleta. Arkitektoa (ANAN, SC).
- * Udal-kartografia digitalari buruz indarrean dagoen plangintza iraultzea:
- Roberto Pastor Remiro
 - SGS.Map.
- * Delineazioa:
- Juan Ignacio Cortés Arzallus.
 - M^a José Fernández Calonge.

LANEN ZUZENDARITZA

Proiektu hau egiteko lanak Donostiako Udalaren Hirigintza Sailaren zuzendaritzapean egin dira. Jorge Letamendia Belzunce jauna da Sail horretako zinegotzi ordezkaria. Lan hauen zuzendaritza tekniko, berriz, Iñaki Atxukarro Arruabarrena jaunaren eta David Rebollo Aguayo jaunaren esku izan da.

AURKIBIDE OROKORRA

"1. MEMORIA" DOKUMENTUA

- "1.1. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETA HORI GAUZATZEA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA".
- "1.2. INGURUMEN IRAUNKORTASUNARI BURUZKO TXOSTENA".

"2. HIRIGINTZA ARAUAK" DOKUMENTUA.

- "2.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK".
- "2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN)
HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK"**

"3. KATALOGOA" DOKUMENTUA

"4. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA. JARDUN PROGRAMA" DOKUMENTUA.

"5. PLANOAK" DOKUMENTUA.

AURKIBIDE OROKORRA

LEHEN LIBURUA

"Altza" (AL) A.U.en Arau Partikularrak

BIGARREN LIBURUA

"Amara Berri" (AM) A.U.en Arau Partikularrak

HIRUGARREN LIBURUA

"Añorga" (AÑ) A.U.en Arau Partikularrak

LAUGARREN LIBURUA

"Antiguo-Ondarreta" (AO) A.U.en Arau Partikularrak

BOSGARREN LIBURUA

"Ategorrieta-Ulia" (AU) A.U.en Arau Partikularrak

SEIGARREN LIBURUA

"Aiete" (AY) A.U.en Arau Partikularrak

ZAZPIGARREN LIBURUA

"Erdialdea" (CE) A.U.en Arau Partikularrak

ZORTZIGARREN LIBURUA

"Egia" (EG) A.U.en Arau Partikularrak

BEDERATZIGARREN LIBURUA

"Gros" (GR) A.U.en Arau Partikularrak

HAMARGARREN LIBURUA

"Ibaeta" (IB) A.U.en Arau Partikularrak

HAMAIKAGARREN LIBURUA

"Igeldo" (IG) A.U.en Arau Partikularrak

HAMABIGARREN LIBURUA

"Intxaurreondo" (IN) A.U.en Arau Partikularrak

HAMAHIRUGARREN LIBURUA

"Loiola" (LO) A.U.en Arau Partikularrak

HAMALAU GARREN LIBURUA

"Martutene" (MA) A.U.en Arau Partikularrak

HAMABOSGARREN LIBURUA

"Mirakruz-Bidebieta" (MB) A.U.en Arau Partikularrak

HAMASEIGARREN LIBURUA

"Miramon-Zorroaga" (MZ) A.U.en Arau Partikularrak

HAMAZAZPIGARREN LIBURUA

"Zubieta" (ZU) A.U.en Arau Partikularrak

HEMEZORTZIGARREN LIBURUA

"Lurzoru urbanizaezina" (LUE) A.U.en Arau Partikularrak

AURKIBIDEA:

Or.:

- A.U. AÑ.01 "Atotxa Erreka"	1
- A.U. AÑ.02 "Donostiako saihesbidea (Añorgako lotunea)"	8
- A.U. AÑ.03 "Añorga Txiki "	10
- A.U. AÑ.04 "Cementos Rezola"	18
- A.U. AÑ.05 "Añorga"	23
- A.U. AÑ.06 "N-I errepidea (Añorga-Errekalde zatia)"	30
- A.U. AÑ.07 "Amasorrain"	33
- A.U. AÑ.08 "Errekalde (I)"	38
- A.U. AÑ.09 "Belartza (I)"	42
- A.U. AÑ.10 "Errekalde (II)"	46
- A.U. AÑ.11 "Eskibel"	50
- A.U. AÑ.12 "Zuatzu"	54
- A.U. AÑ.13 "Belartza (II)"	58
- A.U. AÑ.14 "Galarreta"	63

PLANOAK (1/2.000 eskala):

Iparraldea:

1. Gaur egungo egoera. Lurzoruaren mugaketa (esparruak eta azpiesparruak), sailkapena eta kategorizazioa.
2. Zonifikazio Globala.
3. Zonifikazio Xehatua.
4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak.

Hegoaldea:

1. Gaur egungo egoera. Lurzoruaren mugaketa (esparruak eta azpiesparruak), sailkapena eta kategorizazioa.
2. Zonifikazio Globala.
3. Zonifikazio Xehatua.
4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak.

A.U. "AÑ.01 ATOTXA ERREKA" (Añorga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Añorgako bide-lotunearen inguruan kokatutako mazelan dagoen lurraldea da. Mugak: Ipar-ekialdean, Donostiako errepide-saihesbidea eta N-I errepidea; Hego-mendebaldean, lurzoru urbanizaezina. 430.051 m²-ko azalera du.

Bertan dagoen bide-azpiegituraren bidez aspaldi landa-lurzoruan eraiki zituzten etxebizitza isolatuko eraikuntzetara hel daiteke. Landa-lurzoruko egoera hori berriz eratuko da esparruaren zati handienari eragiten dion indarreko garapen-plangintza berriaren bitartez.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

1995eko Plan Orokorrak esparru berri hau konfiguratu zuen bizitegi-garapen berria ezartzeko funtsezko helburuarekin. Bizitegi-garapen hori zenbaitetan ematen zen eraikuntza isolatuko tipologiatan oinarritua zegoen, egina zegoen eraikuntza finkatzeko irizpide orokorrek, Zatikoa Plana garatzeko proposa zen neurrian.

Beranduago, eta 2003ko azaroaren 18an behin betiko onartutako Plan Orokorraren ondorioz, oinarritzko irizpide haiek mantentzen dira orokorrean, baina honako alderdi hauen bitartez zehaztu edo osatuta:

- * Zuatzu esparrutik zonara sarbideak hobetu eta osatzeko lanak gauzatzeko behar diren lur-eremuekin esparruaren azalera handitzea.
- * Garapen txikiko tipologia ezartzea, hasieran aurreikusitako isolatuarenaz gain. Era horretan, esparruko etxebizitza-kopurua 320 unitate arte haziko da, hau da, 7,80 etx./Ha-ko intentsitatea erakusten du.
- * "AÑ.033 Añorga Txiki (III)" eremua sortzea, bertako behealdean esparru nagusitik bereizitako lurrekin.

Aipatutako Plan Orokorraren zehaztapenak Proiektu honetan baliozkotzen dira, AÑ.033 Añorga Txiki (III) eremua sortzeari dagokiona eta esparru honetan ezar daitezkeen etxebizitzaren kopurua zehaztearekin lotutakoak salbuetsita.

Plan Orokorraren honetan mugatzen den "AÑ.01 Atotxa Erreka" esparruaren barruan daude 1995eko Plan Orokorraren mugatutako "AÑ.031" eta "AÑ.033" eremuak. Era horretan, bertan adierazitako Añorga Txikiko azpiesparruak ezabatuko dira.

1995eko Plan Orokorraren hori garatzeko sustatutako eta Plan Orokorraren honek baliozkotzen dituen hirigintza-espedituek (hurrenez hurren, 2004ko azaroaren 30eko, 2006ko abenduaren 1eko eta 2007ko martxoaren 2ko ebazpen bidez behin betiko onartutako Zatikoa Plana, Lursailak berriz zatitzeko proiektua eta Urbanizazio-proiektua) Esparru honen zati bati eragiten diote ("AÑ.01.1 Atotxa Errekako zatiko plana" azpiesparrua izenekoa), gainerakoan gaur egungo antolamenduko baldintza zehatzak mantenduta.

A.U. "AÑ.01" (Jarr.)

Era berean, esparruan ezar daitekeen etxebizitza-kopuruari dagokionean, Plan Orokor berri honetan horren inguruan ezarritako irizpide orokorraren aplikazioaren emaitzakoa bete behar da.

Bestalde, Plan Orokor honen beste helburu zehatzetako bat da Añorga parean N-I errepidea bulebar bihurtzea, betiere Añorgako ubidea bideratzeko eta Euskotreneko trenbidea bikoizteko aurreikuspenekin behar bezalako koordinazio globaleko baldintzetan, eta eraginpean dagoen bidearen titularra den Foru Aldundiak kasurako hartuko dituen zehaztapenak kontuan hartuta.

Horren inguruan zehatz eta behin betiko erabakiko dena kaltetu gabe, Plan honetan sartzen da esparru horretan bat egiten duten premia formal eta funtzionalei erantzuten dien proposamen zehatza.

Horien artean honako hauek azpimarra daitezke: aire zabaleko ubidearen ibilbide berria (soluzio hori gauzatu ezin den zati zehatzetan izan ezik), Euskotreneko linea zabaltzea, Cementos Rezolako instalazioetara, eta Añorga eta Amasorraingo hiriguneetara sarbide egokiak eraikitzea, ibilgailuen trafikoa lasaitzea eta oinezkoentzako espazioei neurri egokiak ematea, eta abar.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / AÑ.01 – Garapen txikiko bizitegi" zona. (Azalera: 430.051 m²)

1.1.1.- "AÑ.01.1 Atotxa Erreka Zatiko Plana" azpiesparrua: (Azalera: 407.614 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainea: 0,1587 m²(s)/m²

* Sestrapean:

Azpiesparru osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

A.U. "AÑ.01" (Jarr.)

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean III
- Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

* Eraikuntzaren altuera: 11,00 m

c) Lursail-zatiketako baldintzak:

Gutxieneko lursail-azalera..... 900 m²(l)

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "A.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako zona globalarenak dira.

1.1.2.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa: (Azalera: 22.437 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.
- * Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren profila eta altuera:

- * Sestra gainean dauden eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.

A.U. "AÑ.01" (Jarr.)

- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "A.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako zona globalarenak dira.

2.- Hirigintza-sailkapena.

- * "AÑ.01.1 Atotxa Erreka Zatiko Plana" azpiesparruko lurak lurzoru urbanizagarri sektORIZATU gisa sailkatzen dira.
- * Esparruko gainerako lurak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

- * "AÑ.01.1 Atotxa Erreka Zatiko Plana" azpiesparruko antolamendu xehatuko erregimena bertan sustatutako Zatiko Planean ezartzen da 2004ko azaroaren 30eko ebazpen bidez behin betiko onartutako 1995eko Plan Orokorren esparruan. Hori guztia bertako Arau Partikularrean definitzen diren Plan Orokor honetan ezarritako irizpideetara egokitzea kaltetu gabe.
- * Esparruaren gainerakoan antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

"AÑ.01.1 Atotxa Erreka Zatiko Plana" azpiesparrua gaur egun gauzatze-fasean dago.

5.- Tokiko sistemen sarearen baldintza orokor arautzaileak.

- * Esparruaren eta herriko sare nagusiaren arteko bide-komunikazioa bi lotura osagarriren bitartez egingo da: gaur egungoa Añorga Txikin N-I errepidearekin, eta berria "Zuatzu" esparruarekin.
- * Espazio libreen sistemarako gordeko da "AÑ.01.1 Atotxa Erreka Zatiko Plana" azpiesparruan antolatutako guztizko azaleraren %12 gutxienez.

A.U. "AÑ.01" (Jarr.)

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

a) "AÑ.01.1 Atotxa Erreka Zatiko Plana" azpiesparrua

"AÑ.01.1 Atotxa Erreka Zatiko Plana" azpiesparruko kalifikazio xehatuko erregimena da finkatuta eta indarrean dagoen Zatiko Planean ezarritakoa (aurreko II. epigrafean aipatu da), ondoren adieraziko ditugun salbuespenekin.

- Aurrenekoak Zatiko Plan horretan antolatutako "a.500 Eraikuntza isolatuko bizitegi" tipologiako lursailetan eragiten du. Lursail horiek "a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiakoak izatera pasatuko dira. Dena den, horietako bakoitzean baimendutako eraikuntzaren forma eta erabilera arautzeko baldintzak (eraikigarritasuna, altuera eta solairu-kopurua, lursail-zatiketa, atzeraemanguneak, etxebizitza-kopurua, eta abar) kasu bakoitzean Zatiko Plan horrek ezarriko ditu.
- Bigarrenez, azpiesparruan baimendutako etxebizitza-kopuruari dagokionean, Plan Orokor honetan bere inguruan ezarritako irizpide orokorretan adierazitakoa beteko da (etxebizitzako batez besteko tamaina...).
- Eta azkenik, zorupeko eraikuntzak honako zehaztapen hauei erantzungo die:
 - . Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.
 - . Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

b) Hirigintza Esparruaren gainerakoa

- * Hirigintza Esparruaren gainerakoan Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan bildutakoak dira azpizona xehatu mugatuak.
- * Emaitzazko lursail bakoitzean baimendutako sestra gaineko eraikuntzaren forma eta hirigintza-eraikigarritasuna –hau ere sestra gainean– arautzeko parametroak bat datoz bertan dauden eta finkatuak dauden eraikuntzen parametroekin.
- * Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera

A.U. "AÑ.01" (Jarr.)

horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

- * Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.
- * Azpizona xehatu horien erabilera-erregimena azpizona horietako bakoitzarentzako orokorrean ezarriko da Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

"AÑ.01.1" azpiesparruan sartu ez diren Esparruko lurrek hiri-lurzoru finkatu izaera dute, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza duten lursailak hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzea kaltetu gabe.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan bere integrazioari eta lurzoru poluituak eta ingurumen-arloko hobekuntza-esparruak –eremu degradatuen modalitate zehatza– agertzeari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziaren emaitzak hartu beharko dira kontuan.

A.U. "AÑ.01" (Jarr.)

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena

"AÑ.01.1 Atotxa Erreka Zatiko Plana" azpiesparruan indarrean dagoen urbanizazio-proiektua baliozkotu da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa

- * "AÑ.01.1 Atotxa Erreka Zatiko Plana" azpiesparruaren gauzatze-baldintzak (gauzatze-unitatea mugatzea; bere jarduteko sistema, eta abar) indarrean dagoen zatiko planean ezartzen dira.

Azpiesparru horrek "UE.1/AÑ.01" gauzatze-unitatea osatzen du. Bertan sustatu eta onartutako berdinbanatzeko proiektua finkatzen da.

- * Erabilerak haztatzeko koefizientei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AÑ.02 DONOSTIAKO SAIHESBIDEA" (Añorga) (Añorgako lotunea)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Añorga Txikiko biribilgunearen eta Aieteko tunelaren artean, Añorga auzotik igarotzen den N-I errepidearen zatiak osatutako esparrua. 118.210 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Bertan dagoen bide-azpiegitura finkatzea, ibilbidea edo hura osatzen duten elementuen sekzioa aldatzeko neurririk aurreikusi gabe.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala

1.1.- "E.10/AÑ.02 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 118.210 m²)

Eraikuntza eta erabilerako erregimena da Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan "E.10 Bide-sistema orokorra" tipologiako zona globaletarako orokorrean ezarritakoa.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatuari dagozkion zehaztapenak Plan Orokor honetan jasotzen dira, Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio xehatua" planoa barne hartuta.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

A.U. "AÑ.02" (Jarr.)

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez dira sartu erregimen hori arautzeko zehaztapen espezifikoak.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AÑ.03 AÑORGA TXIKI" (Añorga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Añorga parean errepide-saihesbidearen loturaren eta Euskotreneko trenbide-linearen ibilbide berriaren antean kokatutako lur-eremuen poltsa. 88.813 m²-ko azalera okupatzen du.

Zati handiena bizitegi-erabilerekin garatu bada ere, sarrerako barruko bidearen eta Euskotreneko bidearen arteko zerrendaren zati bat baino ez dute okupatzen industriarako eraikinek eta familia bakarreko etxeren batek.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruaren zati handiengan dauden hirigintza-baldintzak finkatzea. Baldintza horiek esparrua sorrarazi zuen (1962ko Plan Orokorren esparruan sustatua) zatiko plangintzatik jaso ziren.
- * Plan Orokor honek "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" azpiesparrua deituko duen zatian bizitegi-garapen berri baten aurreikuspena, hirigunearen gainerako zatiarekin integratzeko helburuarekin. Era horretan zati honetan multzoaren ingurumen-kalitatea hobetuko da.

Horren bitartez Esparruaren zuzkidurako birkualifikazioa bilatzen da, garapen berriaren barruan, lursailak mugatuta ekipamendu berriak kokatzeko edo daudenak zabaltzeko, bai eta espazio libreak ezartzeko ere.

Zentzu horretan, proiektuaren helburuetako bat da hiri-multzorako erlazioko plaza bat antolatzea. Plaza horren inguruan toki-mailako ekipamendu berriak ezarriko dira. Gainera, bertako eskola-lursaila handitzea edo sarrerako bide nagusia hobetu eta berrurbanizatzea bezalako beste hainbat antolatzeko helburua ere badu proiektuak.

- * Aipatutako azpiesparruak "AAI.I.3" Jardun Integratuko Esparrua osatzen du; halaber, bertara adskribitzen da "MZ.05.1 Ospitaleak handitzea" azpiesparrua.
- * Añorga auzoa aurreikusitako saneamendu eta arazteko eskema orokorrean sartzea, eta ondorioz, Añorgako ubidea berregokitzea Esparruan euri-urak biltzeko, Eusko Jaurlaritzako Uren Sailaren (Uraren Euskal Agentzia –URA) irizpideen arabera.
- * Euskotreneko geralekua hurbildu eta/edo esparruan integratzea, "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" azpiesparruan planteatutako hirigintza-garapen berriaren bitartez, eta ondorioz, Euskotreneko trenbide-zerbitzua hiri-multzoari eskaintzeko baldintzak hobetuta.

Hobekuntza hori zuzenean erlazionatua dago Esparruan eragiten duen Euskotreneko sarearen trazadura-aldaketarekin eta bikoiztearekin, eta entitate horrek idatzitako proiektuaren arabera gauzatu beharko da.

A.U. "AÑ.03" (Jarr.)

- * Arlo honetan Foru Aldundiak –eraginpeko bidearen titularrak– hartuko dituen zehaztapenekin batera, bi gai horiek, ubidea eta trenbidea, ere baldintzatzen dute N-I errepidea bulebar egiteko behin betiko hartuko den soluzioa. Plan Orokor honen berariazko helburu da Cementos Rezolako instalazioetara, eta Añorga eta Amasorraingo hiriguneetara sarbide egokiak sortzeko, ibilgailuen trafikoa murrizteko, oinezkoek ibiltzeko espazio egokiak ezartzeko eta abar.

Horren inguruan zehazki eta behin betiko erabakiko dena kaltetu gabe, Plan Orokor honetan proposamen zehatza egiten da. Proposamenak erantzuten die esparru honetan eta proposamen horrek eragina duen inguruan bat datozen premia formal eta funtzionalei.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ AÑ.03 – Eraikuntza irekiko bizitegi" zona. (Azalera: 81.921 m²)

1.1.1.- "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" azpiesparrua (Azalera: 32.265 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gaian: 27.500 m²(s)

* Sestrapean:

Azpiesparru osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gaian:

Parametro horiek azpiesparruan sustatu beharko den Plan Bereziak zehaztuko ditu plan horren antolamendu xehatua zehaztu ahal izateko.

* Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da.

A.U. "AÑ.03" (Jarr.)

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

- a) Erabiltzeko baldintzak dira Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegi" zona globalerako orokorrean ezarritakoak.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
 - * Aurretik dagoen bizitegi-eraikigarritasuna (ordezkatzeko): 1.500 m²(s)
 - * 1995eko Plan Orokorrean proiektatutako eta gauzatu gabeko bizitegi-eraikigarritasuna: 2.596 m²(s)
 - * Bizitegi-eraikigarritasun berria:
 - BOEko erregimenera lotua (%20): 4.181 m²(s)
 - Etxebizitza tasatuko erregimenera lotua (%20): 4.180 m²(s)
 - Sustapen librekoak (%60): 12.543 m²(s)
 - Eraikigarritasun berria guztira: (%100): 20.904 m²(s)
 - * Bizitegi-eraikigarritasuna guztira: 25.000 m²(s)
- c) Baimendutako beste hainbat erabileratara (hirugarren sektorekoak...) zuzendutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna: 2.500 m²(s)

1.1.2.- Hirigintza Esparruko gainerako bizitegi-eremuak. (Azalera: 40.656 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - * Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.
 - * Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.
- b) Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak. Eraikuntzaren profila eta altuera:
 - * Sestra gainean dauden eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.
 - * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta

A.U. "AÑ.03" (Jarr.)

dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "A.30 Eraikuntza Irekiko Bizitegia" tipologiako zona globalarenak dira.

C.- 1. idatz-zati honetan aurreikusitako finkatze eta baliozkotze guztiak, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko "29.5.A" art.) horretarako ezarritako termino orokorretan planteatzen direla ulertu behar da.

1.2.- "E.20/AÑ.03 – Trenbide-sistema orokorra" zona.

(Azalera: 6.892 m²)

Eraikuntza eta erabilerako erregimena da Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan "E.20 Trenbide-sistema orokorra" tipologiako zona globaletarako orokorrean ezarritakoa.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

"AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" Azpiesparruari buruzko Plan Berezia landu eta bideratuko da bere antolamendu xehatua zehazteko.

Hirigintza-esparruaren gainerako zatien antolamendu xehatua Plan Orokor honetan ezartzen da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

- * Orokorrean, "MZ.05.1 Ospitaleak handitzea" azpiesparruarekin batera, "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" azpiesparrua Plan Orokor honetan mugatutako "AAI.I.3" Jardun Integratuko Esparruko zati da, bertan egokiak iruditzen zaizkien beste lurzoruak sartzeko aukera kaltetu gabe.
- * Inguruan planteatutako jardunek (Añorgako ubidearen bideratze berria, eta abar) eragindako lurrak, edo horien aurretik emandako zenbait bertan integratzea eta/edo adskribitzea kaltetu gabe, "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" azpiesparrua batera tratatuko da gauzatzeko garaian.
- * Azpiesparru horren antolamendua eta gauzatzea bateragarri egingo dira Eusko Jaurlaritzako Uren Sailak proiektatutako Añorgako ubidearen bideratze

A.U. "AÑ.03" (Jarr.)

berriarekin eta saneamendu-sareko aldaketarekin, bai eta Euskotreneko linea zabaltzeko proiektuarekin ere.

B.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

- * Adierazitako ubiderako proiektatutako ibilgu berria egiteko lurak Udalak eskuratuko ditu jardun integratuko esparruan eta gauzatze-unitatean planteatutako hirigintza-garapena gauzatzeko testuinguruan Udalari berari lagata. Helburu horiekin eta aipatutako azpiesparruarekin batera, bertan sartuko dira edo adskribituko dira, bertako titularrei dagozkien eraikigarritasuna esleitzearen truke.
- * Bideratzeko obrak Eusko Jaurlaritzako Uren Sailak (Uraren Euskal Agentzia – URA) gauzatu eta ordainduko ditu.

C.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Behin eta berriz aipatutako azpiesparruan sustatzeko Plan Berezia landu eta onartuko da Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita lau urteko epean.

5.- Tokiko sistemen sarearen baldintza orokorrak.

"AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" Azpiesparruan idatzi beharreko Plan Bereziak erlazio-plaza bat antolatuko du hiri-multzorako. Plaza horren inguruan ezarriko dira toki-mailako ekipamendu berriak. Bertan, gainera, gaur egungo eskola-lursaila handitzen ahaleginduko dira.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako azpizona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

a) "AÑ.03.1. Añorgako Geltokia" azpiesparrua.

Azpiesparruaren kalifikazio xehatuko baldintzak bertan sustatuko den Plan Bereziak ezarriko ditu.

b) Hirigintza Esparruaren gainerakoa

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira.

A.U. "AÑ.03" (Jarr.)

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) "AÑ.03.1. Añorgako Geltokia" azpiesparrua.

Egin beharreko Plan Bereziak zehaztuko du.

b) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

- * Sestra gainean: Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa izango da lursail horietako bakoitzean gaur egun dauden finkatutako eraikuntzen lerrokaduren eta formaren (solairu-kopurua eta altuera) emaitzazkoa.
- * Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

a) "AÑ.03.1. Añorgako Geltokia" azpiesparrua.

Baldintza horiek azpiesparruan bertan egin beharreko Plan Bereziak zehaztuko ditu.

b) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

- * Sestra gainean: Aipatutako baldintzak bertako eraikuntzaren gaur egungo formari (altuera eta solairu-kopurua) eta lerrokadurei lotuta daude, eta bakoitzean finkatua dago.
- * Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

a) Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.

b) "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" azpiesparruko emaitzazko lursailen proiektatutako bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa bertan sustatuko den Plan Berezian ezarriko da.

A.U. "AÑ.03" (Jarr.)

2.- Hiri-lurzoruaaren kategorizazioa.

A.- "AÑ.03.1. Añorgako Geltokia" azpiesparrua.

Azpiesparru honetako lurren kategorizazioa bertan egin beharreko Plan Berezia finkatuko du.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparruko gainerako lurak hiri-lurzorua finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikitgarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzorua finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbat gauzaren artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan integratzeari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan, bai eta Añorgako ubideko esparruaren inguruan egotearekin lotutakoak ere. Hori guztia "C.4. Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak" baldintzatzailearen mende egongo da.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziaren emaitzak hartu beharko dira kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

"AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" azpiesparruaren urbanizazio-erregimena bertan sustatuko den Plan Berezian zein hura garatzeko egingo diren proiektuetan definituko da.

Urbanizazio Proiektua bateragarri egin beharko da Añorgako ubidearen bideratze berriaren arloan proiektatutako jardunekin, Eusko Jaurlaritzako Uren Sailak (Uraren Euskal Agentzia – URA) proiektatutako saneamendu-sarearen aldaketarekin eta Euskotreneko trenbide-linea zabaltzearekin –sare honetako geltokiaren berrikuntza barne hartuta–.

A.U. "AÑ.03" (Jarr.)

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jarduketak egiteko baldintzak:

"AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" Azpiesparruan gauzatze-unitateak mugatzeko eta dagokion jardun-sistema zehazteko baldintzak "AAI.I.3" jardun integratuko esparruan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programan zehaztuko dira.

B.- Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

"AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" azpiesparruari dagokionean, baldintza horiek aipatutako Plan Berezian definituko dira eta, haiek garatzeko, helburu horrekin mugatuko den gauzatze-unitatean sustatzeko dagozkien Urbanizatzeko Jardun Programan, eta urbanizazio eta berdinbanatzeko proiektuetan definituko dira.

Dena den, mugatuko den gauzatze-unitatean emaitzazko urbanizazio-karga guztiak (urbanizazio-obrak; badauden instalazioak eta eraikinak eraisteko kostua; kendu beharreko edozein motatako ondasun eta eskubideen kalte-ordainak; beste bizileku bat emateko gastuak; jarduerak beste leku batera eramateko edo ixteko gastuak; proiektuak egiteko ordutegiak; eta abar), eta kanpokoak izan arren hari adskribitzen zaizkionak, urbanizazioaren berezko kargatzat joko dira hura gauzatu eta ordaintzekoan.

C.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Gai honetan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzak zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AÑ.04 CEMENTOS REZOLA" (Añorga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Triangeluaren itxura hartzen duen lur-eremua da eta 105.512 m²-ko azalera du. N-I errepide ertzean dago Añorgako hirigunearen parean, eta Cementos Rezola enpresaren instalazioek okupatzen dute.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * 1995eko Plan Orokorrean aipatzen ziren egoera sozioekonomikoak asko aldatu ez direnez –Cementos Rezolako fabrikaren jarduerak maila berean jarraitzen du–, orduan bezala gaur egun ere bertan dauden erabilerak mantentzeko antolamenduko irizpide orokorrak hartzen jarraitzen dute.

Horrenbestez, Esparruaren industria-erabilera finkatuko da gaur egungo instalazioekin. Hauek bertako azalera eraikia zabaldua osatuko dira. Lan horiek beharrezkoak dira zerbitzu-mailak bertan dagoen jarduerara egokitzeko, eta esparruan planteatutako beste proposamenak ahalbidetzeko eraistea aurreikusi diren eraikuntzak ordezkatzeko (Añorgako ubidea bideratzea; industria-instalazioetarako sarbide berria, eta abar).

Halaber, esparruaren mugaketa pixka bat berregokituko da, bertan sartuz materialki garatutako jarduerari lotutako eta bere eraginpean dauden lurrak, beste hainbat helbururen artean, jarduera horren garapen eta fiskalizazio arrazionala lortzeko, baita ingurumen-ikuspegitik ere.

- * Hala ere, eta etorkizunari begira bertarako helburu gisa, eta ziur aski Plan Orokor hau indarrean egongo den denbora gaudituko duen epean, bertan garatzen ari diren jardueren birmoldaketa aztertu beharko da. Hori guztia, hiriaren erdian egonda bizitegi-erabilera nagusi den eremu batean zementua produzitzeak eta lur-eremu mugakidetan beharrezko minerala ateratzeak dituzten eraginak kontuan hartuta.
- * Ibilgailuentzako esparrurako sarbideak ere aldatu egingo dira Añorga parean N-I errepidearen eraldaketa orokorraren testuinguruan. Horrela, bide nagusitik eta bide nagusira trafiko astunen sarrera-irteerak hobetuko dira.

Ildo horretatik, Plan Orokor honen helburu zehatzetako bat da N-I errepidean aipatutako eraldaketa egitea edo bulebar bihurtzea, betiere Añorgako ubidea bideratzeko eta Euskotreneko trenbidea bikoizteko aurreikuspenekin behar bezalako koordinazio globaleko baldintzetan, eta eraginpean dagoen bidearen titularra den Foru Aldundiak kasurako hartuko dituen zehaztapenak kontuan hartuta.

Horren inguruan zehatz eta behin betiko erabakiko dena kaltetu gabe, Plan honetan sartzen da esparru horretan bat egiten duten premia formal eta funtzionalei erantzuten dien proposamen zehatza.

A.U. "AÑ.04" (Jarr.)

Cementos Rezolaren instalazioetarako aipatutako sarbidez gain, horien artean azpimarra daitezke aire zabaleko ubidearen ibilbide berria, Euskotreneko linea zabaltzea, Añorga eta Amasorraingo hiriguneetara sarbide egokiak eraikitzea, ibilgailuen trafikoa lasaitzea eta oinezkoentzako espazioei neurri egokiak ematea, eta abar.

- * Rezolako industria-instalazioetara sartzeko N-I errepidea bulebarizatzeko bide-soluzio berriekin osatuko den eta zati handi batean aire zabalean egongo den Añorgako ubiderako proiektatutako ibilbide berriak batez ere bizitegi-eraikin jakinetan eragingo du, bai eta industria-izaerako besteren batean ere. Eraikin horiek esparru barruan daude eta antolamenduz kanpotzat jotzen dira, hauek eraistea planteatuz. Zehazki hala jotzen dira, beste hainbaten artean, Añorga hiribideko 61 eta 65etik 71ra bitarteko zenbakietako eraikuntzak.

"AÑ.05 Añorga" esparruan bizitegi-garapen berri baten (30 etxebizitza ingururekin) aurreikuspenarekin osatuko da proposamen hori, eraitsiko diren etxebizitzak erabiltzaileei beste bizileku bat uzteko, eta eraikin horietan dauden jarduera ekonomikoen titularrak beste lokal batera joateko.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala

1.1.- "B.10 / AÑ.04 – Industria-erabilera" zona (Azalera: 105.512 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea honako hauen emaitzazkoa da:
 - Alde batetik, Esparruan lehendik zeuden eta Plan Orokor honen bitartez finkatzen diren eraikuntzen gaur egungo formarena.
 - Bestalde, bertako jarduera-gradura egokitutako zerbitzu-mailak mantentzearekin erlazionatutako premiekin lotutako 6.000 m²(s)-ko gehikuntzarena.
- * Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren profila eta altuera:

A.U. "AÑ.04" (Jarr.)

- * Sestra gainean, bertan dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira. Neurri horietara egokitu beharko dira baimendutako eraikigarritasun-gehikuntzari lotutako eraikuntza berriak eta/edo handitzeak.
- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako "B.10 Industria-erabilera" tipologiako zona globalekoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako azpizona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "2. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean
Eraikigarritasun fisikoa da lursail horietan dauden finkatutako eraikuntzen lerroakadura, altuera eta solairu-kopuruaren emaitzazkoa. Eta hori guztia, orokorrean baimendutako gehikuntza kaltetu gabe.
- * Sestrapean
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako jatorri horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak"

A.U. "AÑ.04" (Jarr.)

dokumentuan (30. artikulua) haren inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean
Antolatutako lursailetan sestra gainean dagoen eraikuntzaren forma (altuera eta solairu-kopurua) finkatzen da, baimendutako eraikigarritasun-gehikuntzetara hura egokitzea kaltetu gabe.
- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.
- * Baimendutako eraikigarritasuna handitzearekin lotutako eraikuntza berriak eta/edo eraikuntzen zabaltzeen geometria eta/edo parametro formalak zehazteko helburuarekin Xehetasun Azterlan bat idatzi eta onartuko da.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

Hirigintza Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbat gauzaren artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan integratzeari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan, bai eta Añorgako ubideko esparruaren inguruan egotearekin lotutakoak ere. "C.4. Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak" baldintzatzailearen mende egongo da.

A.U. "AÑ.04" (Jarr.)

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziaren emaitzak hartu beharko dira kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

A.- Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

- * Añorgako ubidearen ibilbide berrirako obrak Eusko Jaurlaritzako Uren Sailak finantzatzeko ditu eurek idatzitako proiektua jarraituz.
- * Añorgako hirigunearen eta Lore Tokiren inguruan, N-I errepidean proiektatutako biribilgune berrirako urbanizazio-obrei dagokien proiektua egingo da errepide hori bulebarizatzeko testuinguruan. Beharrezkoa den neurrian, "AAE.1/AÑ.04-AÑ.06" esparruan desjabetze bidez jardungo da, biribilgune horrek eragina izango duen lurak eskuratzeko helburuarekin.
- * N-I errepidearen biribilgunetik Cementos Rezolako instalazioetara sarrera berria instalazio horien titularrek finantzatzeko dute.

B.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Gai honetan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AÑ.05 AÑORGA" (Añorga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua N-I errepidearen aldamenean kokatua dago, Cementos Rezolako fabrikaren aurrean, eta 39.244 m²-ko azalera du.

Euskotreneko trenbideak gurutzatuta, hainbat bizitegi-eraikuntza dauden arren Cementos Rezola enpresak bere garaian eraikitako tokiko hainbat zuzkidura aurkituko ditugulako nabarmentzen da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruaren ezaugarri orokorrak mantentzeko proposatzen da. Bertan hainbat zuzkidura (gaur egun titulartasun pribatukoak) ezartzeak, ekipamendu horiek erabili izanaren ondoriozko ezaugarri funtzional soilez gain, ingurumen-arloan balio handiko ezaugarriak ematen dizkio esparru horri.
- * Irizpide hori hartuta, erabili dituzten eraikuntza-parametro eta eraikigarritasun berberarekin, Esparruan kokatutako bizitegi-eraikuntzak finkatzen dira, bai eta badauden zuzkidura-erabileren zati aipagarriena ere, bertako eraikin edo instalazioak barne hartuta.

Finkatzetik salbuetsiko da eliza. Leku horretan batez ere bizitegi-erabilerako eraikin berri bat kokatuko da. Eraikin horren bitartez, "AÑ.04 Cementos Rezola" esparruan kokatutako eraikuntzetan dauden etxebizitzetako bizilagunak eta bertako jarduera ekonomikoak beste leku batera eramateko beharrei erantzuten zaie. Izan ere, eraikin horiek antolamenduz kanpotzat jotzen dira eta eraitsi egin behar dira, bertan eragina duen Añorgako ubiderako proiektatutako ibilbide berria gauzatzeko.

Aurrerago aipatuko diren sarbideak hobetzearekin batera, helburu horrekin mugatuko da "a.30.1/AÑ.05" bizitegi-lursail berria. Bertan, sustapen libreko 30 etxebizitza inguru egiteko aurreikusi da.

- * Orokorrean eta Plan Orokor honen berariazko helburu gisa, auzotik igarotzen den N-I errepidea eraldatzea proposatzen da. Lan horiek osatuko dira Cementos Rezolako instalazioetara, eta Añorgako eta Amasorraingo hiriguneetara sarbide egokiak sortuz, ibilgailuen trafikoa murriztuz, oinezkoentzako eta txirrinduentzako neurri egokiko espazioak eraikiz eta abar.

Aurreko proposamena, beste hainbaten artean honako lan hauen bitartez osatuko dela ulertu behar da: Lore-Tokirako sarreraren ondoan aurreikusitako biribilgune berria; ingurune horren hiri-eraldaketarako egokitzea eta, aldi berean, bateragarritzat jotzen diren N-I errepidetik edo errepidera zuzenean ibilgailuentzako sarrerak; eta abar.

Bestalde, aurreko proposamenei erantsi behar zaizkie Gipuzkoako Foru Aldundiak sustatu eta gaur egun izapidetzen ari den Gipuzkoako Bidegorrien Lurraldearen Arloko Planean aurreikusitakoak. Proposamen horiek, beste hainbaten artean, esparru honetan eragiten dute.

A.U. "AÑ.05" (Jarr.)

Eta hori guztia Añorgako ubidea bideratzeko eta bere ibilbidea aldatuko duen Euskotreneko trenbidea bikoizteko aurreikuspenekin behar bezalako koordinazio globaleko baldintzak errespetatuta, eta eraginpean dagoen bidearen titular den Foru Aldundiak kasurako hartuko dituen zehaztapenak kontuan hartuta.

Illo horretatik, bere inguruan zehazki eta behin betiko erabakiko dena kaltetu gabe, Plan honetan sartzen da esparru horretan bat egiten duten premia formal eta funtzionalei erantzuten dien proposamen zehatza.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ AÑ.05 – Eraikuntza irekiko bizitegi" zona. (Azalera: 39.244 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainean:
Hirigintza-eraikigarritasun arauemailea Esparruan eginak dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikuntzen gaur egungo formaren emaitzazkoa da. Eraikigarritasun hori proiektzio berriko 3.160 m²(s)-rekin osatzen da⁽¹⁾.
- * Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren profila eta altuera:

- * Sestra gainean:
 - "a.30.1/AÑ.05" lursaila: parametro horiek Plan Orokor honek ezartzen ditu antolamendu xehatuaren testuinguruan (ondorengo IV. epigrafeko "1.C" idatz-zatia).
 - Zonako gainerakoa: lehendik eta finkatuta dauden eraikuntzen eraikitzeeko profila eta altuera finkatzen dira.
- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau

⁽¹⁾ Proiektzio berriko 3.160 m²(s)-ak bat datoz Arau Partikular hauetan mugatutako "a.30.1/AÑ.05" lursailen aurreikusitakoekin.

A.U. "AÑ.05" (Jarr.)

indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "A.30" tipologiako zona globalarenak dira.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoruz gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Hirigintza-esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan ezartzen da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Orokorrean, esparru honetan planteatutako proposamenen antolakuntza eta gauzatzea – "a.30.1/AÑ.05" lursaila barne hartuta–, alde batetik, Añorga parean N-I errepidea eraldatu eta bulebarizatzearekin bateragarri egin beharko da, eta bestetik, Añorga ubidea bideratzea gauzatzeko lanekin eta Euskotreneko trenbide-linearen ibilbidearen aldaketarekin.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako azpizona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) "a.30.1/AÑ.05" lursaila: 3.160 m²(s).

b) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

* Sestra gainean:
Eraikigarritasuna da lursail horietan dauden finkatutako eraikuntzen lerroakadura, altuera eta solairu-kopuruaren ondoriozkoa.

* Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako jatorri horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1

A.U. "AÑ.05" (Jarr.)

Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) haren inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean.
 - "a.30.1/AÑ.05" lursaila:
 - . Eraikuntzaren profila: VI
 - . Eraikuntzaren altuera: 20,00 m.
 - Esparruko gainerako lursailak: lursail antolatu eta baliozkotuetan sestra gainean dagoen eraikuntzaren forma finkatzen da.
- * Sestrapean.

Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.
- * Dena den, "a.30.1/AÑ.05" lursailean proiektatutako eraikuntzen forma arautzeko baldintza zehatzak eta behin betikoak helburu honekin sustatu eta onartzeko Xehetasun Azterlanean zehaztuko dira.

Testuinguru horretan, aipatutako Azterlanak finkatuko ditu eraikuntza horien sestra gaineiko azken solairuaren baldintza formalak. Era horretan, bertako fatxada gehienetan eta, bereziki, N-I errepidearen aurrealdean atzeraemangunea bermatuko da.

Xehetasun Azterlan horren helburu den esparrua, lursail horretaz gain, bertarako dagozkien sarbideak (ibilgailuentzako, oinezkoentzako eta abar) antolatu eta gauzatzeko beharrezkoak diren lurretara ere zabaldu dela ulertuko da.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

- * Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatutako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.
- * "a.30.1/AÑ.05" lursailaren erabilera-baldintzak:
 - Bizitegi-erabilerara zuzendutako sestra gaineiko eraikigarritasuna: 3.000 m²(s)

Eraikigarritasun hori oso-osorik sustapen libreko bizitegi-erabilerara bideratzen da.
 - Hirugarren sektoreko erabilerara (komertziala...) zuzendutako sestra gaineiko eraikigarritasuna: 160 m²(s)

A.U. "AÑ.05" (Jarr.)

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

Orokorrean, Hirigintza Esparru honetako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

Testuinguru horretan, "a.30.1/AÑ.05" lursaileko lurrak, eta dagozkien zuzkidurako obligazioak betetzeko hari lotzen zaizkienak, eraikigarritasuna handitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabe gisa zehazki kategorizatzen dira.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbat gauzaren artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan integratzeari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan, bai eta Añorgako ubideko esparruaren inguruan egotearekin lotutakoak ere. "C.4 Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak" baldintzatzailearen mende egongo da.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziaren emaitzak hartu beharko dira kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

A.- Orokorrean, eta ondorengo B idatz-zatian aipatzen den salbuespena kaltetu gabe, esparruan planteatutako urbanizazio-obrak (N-I errepidea bulebarizatzea, eta abar) egiteko urbanizazio-obren proiektuak landuko dira. Aldi berean, proiektu horiek Añorgako ubidea bideratzearekin eta Euskotreneko trenbide-linearen ibilbidea berregokitzearekin lotutako proiektu eta jardunekin behar bezala koordinatu beharko dira.

B.- "a.30.1/AÑ.05" lursailean proiektatutako eraikuntza berrirako sarrera bertan sustatu beharreko Xehetasun Azterlanaren testuinguruan zehaztuko da, N-I errepidea bulebarizatzeke proposamen orokorrekin behar bezala koordinatzea kaltetu gabe. Hasieran, sarbide hori Añorga hiribidea 54an kokatutako eraikuntzaren ondoan antolatutako "e.10 Bide-komunikazioen sarea" azpizonaren bitartez konponduko da.

A.U. "AÑ.05" (Jarr.)

Testuinguru horretan, aipatutako sarbidea antolatu eta gauzatzearekin bateragarri den neurrian, ingurune horretan dagoen zuhaitzia, ahal den neurrian, mantendu ahal izateko baldintzetan jardungo dute. Adierazitako Xehetasun Azterlanak kasu horretarako egokitzen jotzen diren esku-hartze neurriak zehaztuko ditu.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jarduteko baldintzak:

Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako eta kategorizatutako lurak zuzkidura-jardunen berezko baldintzen mende daudela ulertuko da.

Zehazki, baldintza horiek bete beharko dituzte "a.30.1/AÑ.05" lursaileko lurrek eta hauei lotutako zuzkidura-obligazioek eragiten dituztenek.

B.- Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

- * Orokorrean, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatu eta kategorizatutako, eta zuzkidura-jardunei lotutako baldintzekin erlazionatutako lurrek euren berezko zuzkidura-obligazioak bete beharko dituztela ulertuko da. Obligazio horiek, indarrean dagoen hirigintza-legerian gaiaren inguruan ezarritako irizpideen arabera zehaztuko dira.
- * Testuinguru horretan, "a.30.1/AÑ.05" lursailean aurreikusitako hirigintza-garapenak, beste hainbaten artean, honako zuzkidura-obligazio hauek bete behar dituela ulertuko da:
 - Añorga hiribideko 54 zenbakian kokatutako eraikuntzaren ondoan antolatutako "e.10 Bide-komunikazioen sarea" azpizongan sartu diren lurak Udalari lagatzea, eta lur horien urbanizazio-obrak gauzatzea eta ordaintzea.
 - N-I errepidea bulebarizatzeko obrak ordaintzea, Lore-Tokiren ondoan proiektatutako biribilgune berria barne hartuta, zuzkidura-jardunen berezko iritsiera ekonomikoarekin eta zenbatekoan.
 - Hala badagokio eta komenigarria dela uste den bakoitzean, biribilgune horren urbanizazio-obrak gauzatzea. Obligazio hau bete aurretik, edozein kasutan, Udalak helburu horretarako lurak eskuratu beharko ditu, obligazio horren eragina jasaten dutenen esku jartzeko.

C.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Horren inguruan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

A.U. "AÑ.05" (Jarr.)

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Antolamenduz kanpotzat joko dira Arau Partikular hauetako "4. Hirigintza gauatzeko baldintzak" planoan bildutako eraikuntzak.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AÑ.06 N-I ERREPIDEA (Añorga-Errekalde zatia)" (Añorga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Añorga paretik igarotzen den N-I errepidearen zatia, Añorga Txikiko eta Errekaldeko biribilguneen artean. 59.081 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Bertan dagoen bide-azpiegitura finkatzea eta bere sekzio funtzionala eraldatzea, hiri-bide baten ezaugarriak emanez, sare orokorrean sartzeari aurreikusitako bide-elementu berriak abian jartzearen ondorioz gertatuko den trafiko-intentsitatea murrizten ahalbidetzen duen neurrian.

Ildo horretatik, Plan Orokor honen helburu zehatzetako bat da N-I errepidean aipatutako eraldaketa egitea edo bulebar bihurtzea, betiere bertan eragiten duten Añorgako ubidea bideratzeko eta Euskotreneko trenbidea bikoizteko aurreikuspenekin behar bezalako koordinazio globaleko baldintzetan, eta kasurako eraginpeko bidearen titularra den Foru Aldundiak kasurako hartuko dituen zehaztapenak kontuan hartuta.

Horren inguruan zehatz eta behin betiko erabakiko dena kaltetu gabe, Plan honetan sartzen da esparru horretan bat egiten duten premia formal eta funtzionalei erantzuten dien proposamen zehatza.

- * Testuinguru horretan gaur egungo Errekaldeko bidegurutzean biribilgunea eraikitzea proposatu da Lore Tokiko gaineko pasabidea ezabatzeko, bai eta pasabide horren inguruan beste hainbat biribilgune eraikitzea ere. Era horretan, Hernaniko errepidetik (GI-2132), eta Añorga eta Amasorraingo bizitegi-guneetatik, edo Cementos Rezolaren instalazioetatik N-I errepiderako sarbidea erraztuko da.

Bestalde, erdibitzailearen gaitz bikoiztua duen sekzioarekin, bi aldeetan espaloiak eta Ekialdean bidegorria eraikita, ardatz nagusiaren eraldaketak ibilgailuen trafikoa murrizten lagunduko lukete, oinezkoak eta txirrinduak ibiltzeko espazioei behar bezalako zabalera ematea bezalako beste hainbat ekintzekin batera.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala

1.1.- "E.10/AÑ.06 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 59.081 m²)

Eraikuntza eta erabilerako erregimena da Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorrean "E.10 Bide-sistema orokorra" tipologiako zona globaletarako orokorrean ezarritakoa.

A.U. "AÑ.06" (Jarr.)

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Errekalde eta Añorga Txikiko biribilguneen arteko zatia dagokionean, N-I errepidean ekimen publikoko esku-hartze horien programazioa eta gauzatzea, kasurako Administrazio eskudunak zehaztuko dituen irizpideetara egokituko dira.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatuari dagozkion zehaztapenak Plan Orokor honetan jasotzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurak hiri-lurzoru finkatuak dira.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Errekaldeko bidegurutzea eta N-I errepidearen ardatz nagusia urbanizazio-obren proiektuen bitartez eraldatuko dira.

A.U. "AÑ.06" (Jarr.)

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

- * Desjabetze bidez jardungo da N-I errepidean –Añorgako herrigunearen eta Lore Tokiren ingurunean– proiektatutako glorieta berriaren eraginpean dauden lur-eremuak lortzeko. Xede horrekin mugatu da "AAE.1/AÑ.04-AÑ.06" desjabetze-esparrua.
- * Errekalde eta Añorga Txikiko biribilguneen arteko zatian N-I errepidearen hiri-erlaldapena Gipuzkoako Foru Aldundiak finantzatuko du. Lan horien artean daude aipatutako biribilguneak eraiki eta/edo berritzea, eta Añorgako futbol-zelaiaren inguruan proiektatutako hirugarren biribilgunea eraikitzea.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AÑ.07 AMASORRAIN" (Añorga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Iparraldetik N-I errepidea inguratzen duen mendi-mazelako lur-eremua, Errekalden GI-2132 errepidearekiko bidegurutzearen parean. 117.897 m²-ko azalera du.

Etxebizitza-eraikin txikiz osatutako bizitegi-garapenak okupatzen du lur osoa. Bertan eraikitako azkenak 1995eko Plan Orokorren esparruan sustatutako Amasorrain Berriko Zatiko Planaren barrukoak izan dira. Etxe horiek bertan zeuden berrogeita hamargarren urteurreneko taldekoei gehitu zaizkie.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruaren ezaugarri orokorrak mantentzea, bertan dagoen eraikuntza-garapena eta onartutako plangintza finkatuta, eraikigarritasuna handitzea aurreikusi gabe (zorupeko eraikuntzei dagokienean izan ezik). Era horretan okupazioko, erabilera-intentsitateko eta gaur egun duen zuzkidura-estandarreko mailak gordeko dira.

Hori bai, gaur egun Gipuzkoako Ikastolen Elkartearen egoitza dagoen ekipamendu publikoko lursailean 750 m²(s) handitzeko baimena ematen da.

- * Esparrurako sarbideei dagokienean, Lore-Tokiren sarreraren ondoan aurreikusitako biribilguneetik bateratuko dira, esparruaren barne-bilbearekin lotuko duen bide berri baten bitartez. Era horretan, gaur egungo Eusko Trenen maila bereko pasagunea ezabatu egin ahal izango da.

Auzotik igarotzen den N-I errepidea eraldatzeko testuinguru orokorraren barruan kokatzen da proposamena; haxe baita Cementos Rezolako instalazioetara, eta Añorgako eta Amasorraingo hiriguneetara sarbide egokiak sortu, ibilgailuen trafikoa murriztu eta oinezkoentzako espazioen neurri egokiak eraiki eta abar barne hartuko dituen Plan Orokor honen berariazko helburua.

Hori guztia Añorgako ubidea bideratzeko eta Euskotreneko trenbidea bikoizteko aurreikuspenekin behar bezalako koordinazio globaleko baldintzetan, eta eraginpean dagoen bidearen titularra den Foru Aldundiak kasurako hartuko dituen zehaztapenak kontuan hartuta.

Ildo horretatik, bere inguruan zehatz eta behin betiko erabakiko dena kaltetu gabe, Plan Orokor honetan sartzen da esparru horretan bat egiten duten premia formal eta funtzionalei erantzuten dien proposamen zehatza.

A.U. "AÑ.07" (Jarr.)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / AN.07 – Garapen txikiko bizitegi" zona. (Azalera: 109.597 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna.

- * Sestra gaineke hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da Esparruan eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.
- * Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren profila eta altuera:

- * Sestra gainean dauden eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.
- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "A.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako zona globalarenak dira.

1.2.- "E.20/AÑ.05 – Trenbide-sistema orokorra" zona. (Azalera: 8.300 m²)

Eraikuntza eta erabilerako erregimena da Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorreran "E.20 Trenbide-sistema orokorra" tipologiako zona globaletarako orokorrean ezarritakoa.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

A.U. "AÑ.07" (Jarr.)

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako azpizona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean:
Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa izango da lursail horietako bakoitzean gaur egun dauden finkatutako eraikuntzen lerrokaduren eta formaren (solairu-kopurua eta altuera) emaitzazkoa.

"g.00.1" lursailean (Gipuzkoako Ikastolen Elkartearen egoitza) gaur egungo eraikigarritasuna 750 m²(s)-tan handitzeko baimena eman da.

- * Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako jatorri horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) haren inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean:
 - Antolatutako lursailetan sestra gainean dagoen eraikuntzaren forma (altuera eta solairu-kopurua) finkatzen da.
 - "g.00.1" lursailean:
 - . Profila. III
 - . Altuera 12,00 m

- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

A.U. "AÑ.07" (Jarr.)

- * "g.00.1" lursailean aurreikusitako eraikuntza berriaren definizio geometrikoa helburu horrekin idatzi beharreko Xehetasun Azterlan baten bitartez ezarriko da.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurak hiri-lurzu finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzu finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziaren emaitzak hartu beharko dira kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Erabilerak haztatzeko koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

A.U. "AÑ.07" (Jarr.)

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AÑ.08 ERREKALDE (I)" (Añorga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Hegoaldean N-I errepidearekin, eta Ipar-ekialde eta Ipar-mendebaldean Amasorrain eta Belartza esparruekin mugatzen duen lur-eremua.

39.162 m²-ko azalera du, eta oso-osorik industria-jarduerako instalazioek okupatzen dute.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruan dagoen industria-garapena finkatzea, eraikigarritasunaren hazkuntzarik eta inolako esku-hartze espezifikorik aurreikusi gabe, zorupeko eraikuntzari lotutakoa salbuetsita. Kasu horretan Plan Orokor honetan ezarritako irizpide orokorretara egokituko da.

Era berean, esparruan idatzitako eta 2002ko otsailaren 13an behin betiko onartutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan jasotako zehaztapenak baliozkotzen dira.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala

1.1.- "B.10 / AÑ.08 – Industria-erabilera" zona (Azalera: 39.162 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da Esparruan eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.
- * Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak. Eraikuntzaren profila eta altuera:

- * Sestra gainean dauden eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.

A.U. "AÑ.08" (Jarr.)

- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "B.10" tipologiako zona globalarenak dira.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako azpizona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean
Eraikigarritasuna da lursail horietan dauden finkatutako eraikuntzen lerroak, altuera eta solairu-kopuruaren ondoriozkoa.
- * Sestrapean
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako jatorri horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) haren inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

A.U. "AÑ.08" (Jarr.)

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean
Antolatutako lursailetan sestra gainean dagoen eraikuntzaren forma (altuera eta solairu-kopurua) finkatzen da.
- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Erabilerak haztatzeko koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

A.U. "AÑ.08" (Jarr.)

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AÑ.09 BELARTZA (I)" (Añorga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

151.354 m²-ko azalerako esparrua da, Errekaldeko bide-lotunearen behealdean kokatua, N-I errepideak eta Donostiako bigarren ingurabideak bat egiten duten lekuan.

1995eko Plan Orokorraren aurreikuspenetatik abiatu ondoren garatuta, ia esparru osoa industria eta hirugarren sektoreko jarduerak okupatzen dute, hori baitzen helburua.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Garapen-plangintza aldatzeko prozesu handi baten mendean, eta aldaketa horietan oinarrituta, Esparruaren eraikigarritasuna ia amaituta dago, Decathlon enpresak okupatutako lursailari dagokion zatia salbuetsita bakarrik.
- * Esparrua antolatzeko irizpide orokorra da indarreko garapen-plangintzak zehaztutako baldintzak baliozkotzea eta, beraz, gauzatutako eraikuntza eta gauzatzeko dagoena baliozkotzea.

1995eko Plan Orokorraren arabera esparruan sustatutako eta Plan Orokorrak hau idatzeko unean indarrean zeuden plangintza-dokumentuak honako hauek dira:

- AIU AÑ.10 Belartza eremuaren zatiko plana (behin betiko onarpena: 98/05/13)
- AIU AÑ.10 Belartza eremuaren zatiko planaren aldaketa (behin betiko onarpena: 00/05/15)
- Xehetasun-azterlana. "b.100.4.a" lursaila (behin betiko onarpena: 00/05/15)
- Xehetasun-azterlana. "b.100.1" lursaila (behin betiko onarpena: 01/07/13)
- Xehetasun-azterlana. "b.100.2" lursaila (behin betiko onarpena: 02/05/07)
- BEPB "AÑ.09 eta AÑ.10" plana (behin betiko onarpena: 04/08/31)
- AIU AÑ.10 Belartza eremuaren zatiko planaren aldaketa (behin betiko onarpena: 04/11/30)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala

1.1.- "B.10 / AÑ.09 – Industria-erabilera" zona (Azalera: 151.354 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:..... 75.135 m²(s)

A.U. "AÑ.09" (Jarr.)

- * Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-erakigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Eraikuntzaren profila:
 - Sestra gainean: II
 - Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.
 - Eraikuntzaren altuera 10 m

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "B.10 Industria-erabilera" tipologiako zona globalarenak dira.
- * Gainera, 4. kategoriako erabilera komertzialak ezartzeko baimentzen da. Erabilera horiek sestra gainean gehienez 8.000 m²(s)-ko eraikigarritasuna izango dute.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan finkatzen den 1995eko Plan Orokorraren esparruan (aurreko II. epigrafean aipatu dena) sustatutako plangintza xehatuan ezarri da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatua arautzeko baldintzak (azpizona xehatuen tipologiak mugatu eta zehaztea; lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa; eraikuntzen forma; lursail-zatiketa, jabari eta erabilerako baldintzak; eta abar) Plan Orokor hau (aurreko II. epigrafean aipatutakoa) onartu aurretik indarrean zegoen Zatiko Planeko plangintza xehatuan ezartzen dira eta finkatzen dira, aurrerago aipatuko den sestrapeko eraikuntzari buruzko salbuespenarekin.

A.U. "AÑ.09" (Jarr.)

Alderdi zehatz gisa, azpizona xehatuak mugatzeko eta hauen tipologia zehazteko baldintzak Arau Partikular honetako "3. Zonifikazio xehatua" planoan jasotzen dira. Hala ere, baldintza horien jatorria aipatutako garapen-plangintza baliozkotuan dago. Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

Sestrapeko eraikigarritasun fisikoari eta bertan baimendutako gehieneko profilari dagokienean, honako zehaztapen hauek aplikatuko dira:

- * Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.
- * Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

2.- Hiri-lurzoruaen kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Erabilerak haztatzeko koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

A.U. "AÑ.09" (Jarr.)

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AÑ.10 ERREKALDE (II)" (Añorga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

N-I errepidearen aldamenean, Errekaldeko bidegurutzea eta bigarren ingurabidearen artean kokatutako forma luzatuko esparrua. 68.195 m² inguruko azalera du guztira; horietatik 24.053 m² Donostiako lurretan daude, eta gainerakoak Lasarte-Oriakoetako.

Izan ere, Esparrua bi udalerrien mugaren gainean dago. Muga horren ondorioz, administratiboki esparrua bitan banatzen da, baita bertan dauden zenbait eraikuntza ere.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Bertako eraikuntza-garapena (aurrerago adieraziko diren salbuespenekin), eta Esparrurako 1995eko Plan Orokorrak zehaztutako eraikuntza eta erabilerako baldintzak finkatzea. Baldintza horietako zenbait 1987ko azaroan idatzi eta Foru Aldundiak behin betiko onartutako "Errekaldeko eremuaren Zatiko Plana arautzeko Ordenantzen Zabalkuntzatik" hartu dira.
- * Dena den, eta aipatu dugun moduan, Hirigintza Esparruak Lasarte-Oriako udalerraren jabetzako lurak dituenek, Arau Partikular hauetan planteatutako aurreikuspenak udalerrir horretako hiri-plangintzak berrestean gauzatuko dira.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala

1.1.- "B.20 / AÑ.10 – Hirugarren sektoreko erabilera" zona (Azalera: 22.740 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da Esparruan eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.
- * Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

A.U. "AÑ.10" (Jarr.)

- b) Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak. Eraikuntzaren profila eta altuera:

* Sestra gainean:

- "a.30" lursailetan lehendik dauden eraikuntzen eraikitzeo profila eta altuera finkatzen dira.
- "b.20" lursailak:
 - . Eraikuntzaren profila: II
 - . Eraikuntzaren altuera 10,00 m
 - . Lehendik dauden eta aurreko parametroak betetzen ez dituzten eraikuntzen eraikitzeo profila eta altuera finkatzen dira.

* Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeo baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeo baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "B.20" tipologiako zona globalarenak dira.

1.2.- "E.10/AÑ.10 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 1.313 m²)

Eraikuntza eta erabilerako erregimena da Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan "E.10 Bide-sistema orokorra" tipologiako zona globaletarako orokorrean ezarritakoa.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako azpizona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular honetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan definitzen dira.

A.U. "AÑ.10" (Jarr.)

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean:
Eraikigarritasuna da lursail horietan dauden finkatzen diren eraikuntzen altuera eta solairu-kopuruaren ondoriozkoa.
- * Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako jatorri horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) haren inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean:
Antolatutako lursailetan sestra gainean dagoen eraikuntzaren forma (altuera eta solairu-kopurua) finkatzen da.
- * Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

D.- Antolatutako azpizona xehatuen eraikuntza, jabari eta erabilerako baldintza partikularrak ("b.20 lursailak).

- * Eraikuntza-baldintzak:
 - Arau partikular hauetan sartutako "1. Eraikuntza-baldintzak" grafikoan eraikuntzak okupa dezakeen (lursail eraikigarria) lurzorua mugatzen duen gehieneko linea inguratzailea definitzen da.
 - Sotoko solairuetarako sarrera ezingo da N-I errepideari begira dauden eraikuntzen aurrealdean egin.
- * Erabilera-baldintzak:
 - Esparruan lehendik zeuden zerbitzu publikoko industria-erabilerak (errausketa-labea, eta abar) finkatzen dira.
 - Definitutako eraikuntzaren gehieneko inguratzailetik baztertutako lurzorua ibilgailuen sarrera, aparkaleku eta maniobrarako baino ez da erabiliko. Bertan ezingo da ezer eraiki, ez eta inolako produkturik biltegitatu edo utzi ere.

A.U. "AÑ.10" (Jarr.)

2.- Hiri-lurzoruaen kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurak hiri-lurzorua finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzorua finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Errekalde hiribideko 55ean dagoen Coca Colaren eraikina Plan Orokor honetako katalogoko III. mailan sartuta dago.

Aurreko aurreikuspenaren abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziaren emaitzak hartu beharko dira kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Erabilerak haztatze koefizientei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

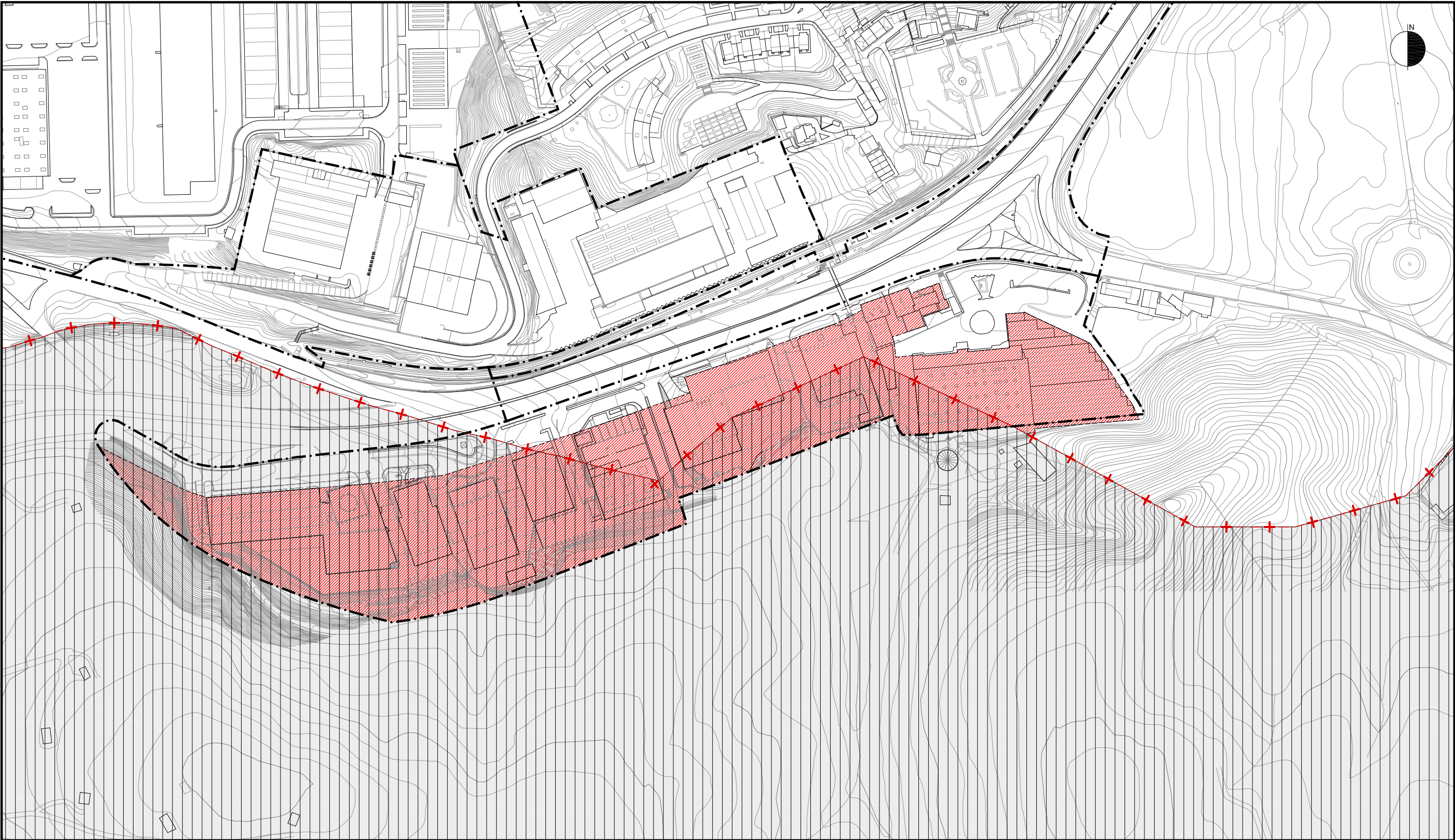
VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

1. Eraikuntza-baldintzak.

"AÑ.10 Rekalde II"



1:2.500 ESKALA

1. ERAIKUNTZA BALDINTZAK

-  Lursail Eraikigarria
-  HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)



A.U. "AÑ.11 ESKIBEL" (Añorga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

47.362 m²-ko azalerako lur-eremuen poltsa, Zuatzuko behe-ibarraren hondoan kokatua. Mugak: Iparraldean, izen bereko esparruarekin, eta gainerakoan, lurzoru urbanizaezinarekin.

Oso-osorik Eskibel ikastetxeari adskribitutako lursaila osatzen du, eta zati bat bertan gauzatzen den irakaskuntza-jarduerarako eraikin eta instalazio osagarriek okupatzen dute.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea, bere zuzkidura-erabilerako izaerari zein bere eraikuntza-mailari dagokienean.

1995eko Plan Orokorrean sestra gainean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna mantentzen da, eta Udalak eta esparruko titularrek 1991ko apirilaren 15ean sinatutako hitzarmenaren edukia berretsi da.

- * 2009ko azaroaren 27ko ebazpen bidez behin betiko onartutako Xehetasun Azterlana baliozkotzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala

1.1.- "G.00 /AÑ.11 – Ekipamendu komunitarioa (S.O.)" (Azalera: 47.362 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainean 0,16 m²(s)/m²
Gutxi gorabeherako emaitza⁽¹⁾: 7.548 m²(s)
- * Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

A.U. "AÑ.11" (Jarr.)

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra ganean: III
- Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

* Eraikuntzaren altuera..... 10 m

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritako "G.00 Ekipamendu komunitarioa" tipologiako zona globalarenak.
- * Finkaren atezain/zaintzailearentzako etxebizitza bat (1) egotea baimentzen da.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako azpizona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailaren eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra ganean: orokorrean ezarritako hirigintza-eraikigarritasunarekin bat dator.

A.U. "AÑ.11" (Jarr.)

- * Sestrapean
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako jatorri horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) haren inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean.
Arau Partikular honetan orokorrean ezarritakoak dira.
- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

D.- Eraikuntzako baldintza partikularrak.

- * Egina dagoen bidearen eta Esparruaren Hego-mendebaldeko mugaraino luzatzen denaren bi aldeetara finkatuko dira eraikuntzak. Arau Partikular hauetan sartutako "1. Eraikuntza-baldintzak" grafikoak lursail eraikigarria definitu du.
- * Aldez aurretik Xehetasun Azterlan bat idatzi beharko da baimendutako eraikigarritasuna agortu arte gauzatu daitezkeen eraikuntza berrien kokalekua zehazteko, eta urbanizatu beharreko espazioak definitzeko.
- * Eraikuntza berrien erlaitzek ezingo dute bertako eraikinaren teilatu-hegalaren kota gainditu.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetakoa bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

A.U. "AÑ.11" (Jarr.)

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Gai honetan ez da aurreikuspen espezifikorik ezarri.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Erabilerak haztatzeko koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

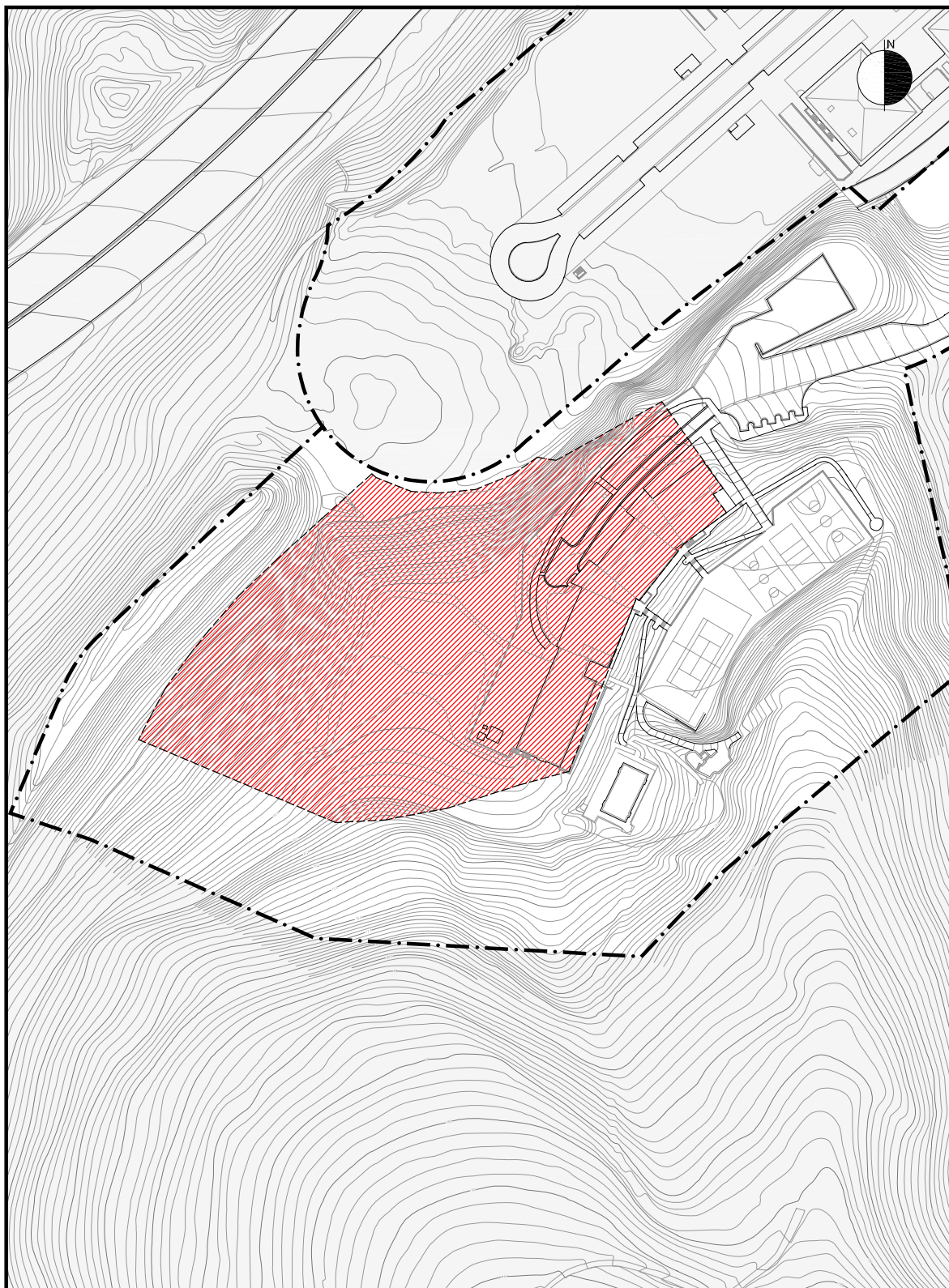
VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

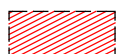
1. Eraikuntza-baldintzak.

"AÑ.11 Eskibel"



1. ERAIKUNTZA BALDINTZAK

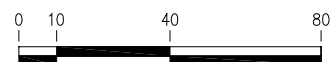
1: 2.000 ESKALA



Lursail Eraikigarria



HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN OROKORRAREN BULEGOA
OFICINA DEL PLAN GENERAL

A.U. "AÑ.12 ZUATZU" (Añorga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Forma irregularreko lur-eremua. Iparraldean, Donostiako errepide-saihesbidearekin mugatzen du, Ondarretako irteeraren parean. 137.923 m²-ko azalera du.

Oso-osorik okupatuta, "goi-mailako teknologia" edo "ikerketa eta garapena" deitu izan denean kokatutako jardueratarako 1995eko Plan Orokorrean ezarritako zehaztapenetan oinarrituta garatu da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparrua antolatzeko honako irizpide hau aplikatu da: bertako garapena eta ezaugarriak orokorrean finkatzea, aldi berean 1995eko Plan Orokorrean esparruan sustatutako garapen-plangintzak zehaztutako baldintzak baliozkotuta. Honako dokumentu hauek osatzen dute:
 - "AIU 23.4 Zuatzu" eremuaren zatiko plana (behin betiko onarpena: 94/11/29).
 - "AIU 24 Zuatzu" Zatiko Planaren 1. aldaketa (behin betiko onarpena: 99/01/25).
 - "AIU 24 Zuatzu" Zatiko Planaren 2. aldaketa (behin betiko onarpena: 00/05/15).
 - "AIU 24 Zuatzu" Zatiko Planaren 3. aldaketa (behin betiko onarpena: 03/11/25).
 - "AIU 24 Zuatzu" Zatiko Planaren 4. aldaketa (behin betiko onarpena: 05/04/26).
- * Dena den, Plan Orokor honek lurpeko eraikuntza-baldintzak aldatzen ditu, kasurako ezarritako irizpide orokorrak esparru honetara zabalduta.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala

1.1.- "B.20 / AÑ.12 – Hirugarren Sektoreko Erabilera" zona (Azalera: 137.923 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainean..... 0,52 m²(s)/m²
Gutxi gorabeherako emaitza⁽¹⁾..... 75.135 m²(s)
- * Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

A.U. "AÑ.12" (Jarr.)

lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainea: III
- Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

* Eraikuntzaren altuera: 12,00 m

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "B.20 Hirugarren sektoreko erabilera" tipologiako zona globalarenak dira.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan finkatzen den 1995eko Plan Orokorraren esparruan (aurreko II. epigrafean aipatu dena) sustatutako plangintza xehatuan ezarri da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako azpizona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira. Dena den, baldintza horien jatorria aipatutako garapen-plangintza baliozkotuan dago (II. epigrafean aipatzen da). Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

A.U. "AÑ.12" (Jarr.)

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Lursail horietako bakoitzeko sestra gaineko eraikigarritasuna aipatutako garapen finkatuko plangintzan ezartzen da.
- * Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako jatorri horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) haren inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean, garapen-plangintza baliozkotu horrek ezartzen ditu.
- * Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.

2.- Hiri-lurzoruaen kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZATZAILEAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

A.U. "AÑ.12" (Jarr.)

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Erabilerak haztatzeko koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokorr honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AÑ.13 BELARTZA (II)" (Añorga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

222.270 m²-ko esparrua. Añorgako mazeletan kokatua dago, Aritzetako bide-lotunearen Ekialdean. Mugak: Hegoaldean, "09 Belartza" esparrua; eta Iparraldean eta Ekialdean, lurzoru urbanizaezina.

Eraikinik gabeko lurzoru honetan plataforma garrantzitsu bat eratu da, Belartza I-eko jarduera-poligonoa eratzeke lurren mugimenduaren zabortegei bihurtu zelako. Bertan ere aurkituko ditugu gaur egun Kanpezuko harrobiak okupatzen dituen lurrak.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparrua antolatzeke helburu orokorra da, jarduera ekonomikoaren erabilerarako lurzoru urbanizagarriko gune berria sortzea Belartza (I)-i jarraipena emanez.

Hala ere, esparru honen barruan bereizten diren bi aldeetan (azpiesparruak) irizpide zehatzak diferenteak dira.

- * Alde batetik, Esparru honen zati handiena bat dator "AÑ.14 Belartza II Jarduera Ekonomikoko sektore berria garatzeko Donostiako Plan Orokorraren aldaketak" eragina duen esparruarekin. Aldaketa hori 2007ko urriaren 16ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko. Esparru gehienak zegokien Zatiko Planaren (behin betiko onarpena: 2009ko otsailaren 27a) bitartez garatu ziren. Dokumentu horietan planteatutako eta Plan Orokorrak honek finkatzen dituen zenbait antolamendu-irizpide honako hauek dira:
 - Sestra gainean 0,40 m²(s)/m²-ko gehieneko eraikigarritasuneko eta oinplanoan 0,30 m²/m²-ko gehieneko okupazioko parametroak ezartzea. Bestalde, sestrapeko eraikigarritasuna Plan Orokorrak honetan horren inguruan ezarritako irizpide berrien emaitzazkoa izango da.
 - Esparru honetara ibilgailuz sartzeko konponbidea "AÑ.09 Belartza (I)" Hirigintza Esparru mugakidean biribilgune berria ezarrita eta bide-sistema orokorra oztopatu gabe.
 - Antolatzeke oinarritzko egitura baten proposamena. Bertan, plataforma eraikigarri berriak konfiguratzeko beharrezko lur-mugimenduetako lur-erauzketa eta lubeten bolumena orekatuko dira, eta ingurumen-tratamenduko, paisaia-integrazioeko eta ingurune fisikoaren gaineke inpaktuak zuzentzeke neurri garrantzitsuak hartuko dira.
 - 1995eko Plan Orokorrak definitutako zuhaitzi babestuko eremuak errespetatzeko irizpideak berraztertzea, zehaztapen hori zonan benetan dauden baldintza naturalistikoetara egokitzeko. Era horretan, ingurumena zuzentzeke konpentsazio-neurriak hartzea ahalbidetuko dute eremu horien ordeez berdegune, zuhaitz-parke eta zuhaitzi berriak ezarrita.

A.U. "AÑ.13" (Jarr.)

- * Bestalde, esparru honen bigarren zatian (harrobiak okupatua), jarduera ekonomikoen garapena aurreikusi da, 9.000 m²(s)-ko sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunarekin. Era berean, esparrura behar bezalako sarrerak antolatzea aurreikusi da. Horretarako, Belartza II-ko bidearekin lotzen duen Fernando Mugica kalearen goialdean biribilgune bat eraikiko da. Halaber, Aritzetako biribilgunearen lotura independenteak –jatorrian zuen funtzioa galdu ondoren kale horretan dagoen tunel artifiziala eraistea barne hartuta– eta bertan espaloi egokia eraikitzea aurreikusi dira.
- * Helburu horiek kontuan hartuta, Hirigintza Esparru hau "AÑ.13.1 Belartza gaina" eta "AÑ.13.2 Harrobia" izeneko bi azpiesparrutan banatzen da. Azpiesparru horiek lehen deskribatutako zati bakoitzari dagozkie.

Biak plangintza xehatua lantzeko testuinguruan zehazteko eta/edo berresteko Jardun Integratuko Esparru posibleen zerrendan sartuko lirateke, eta hurrenez hurren "AAI II.8" eta "AAI.II.9" gisa identifikatzen dira.

Izan ere, azpiesparru horietako aurrenekoak osatutako jardun integratuko esparruari buruzko urbanizatzeko jardun-programa 2009ko urriaren 26ko udalaren ebazpen bidez onartu zen behin betiko.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala

1.1.- "B.10 / AÑ.13 – Industria-erabilera" zona. (Azalera: 222.270 m²)

1.1.1.- "AÑ.13.1 Belartza gaina" azpiesparrua. (Azalera: 207.606 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: 83.772 m²(s)

* Azpiesparru osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Hirigintza-eraikigarritasuna arautzeko baldintzak

Oinplanoko eraikuntzako okupazio-indize maximoa: 0,30 m²/m²

A.U. "AÑ.13" (Jarr.)

c) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gainean:
Parametro horiek azpiesparruan sustatutako eta Plan Orokor honek finkatutako Zatiko Planean ezarri dira, azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko.
- * Sestrapean: orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Baldintza Orokorrak" dokumentuan "B.10 Industria-erabilera" tipologiako zonetarako orokorrean ezarritakoak.

Bestalde, zonifikazio xehatuan, azpiesparruan kokatutako baserri bikoitzari dagozkion bi lursailak "b.20" hirugarren sektoreko erabilera lursail gisa kalifikatuko dira. Hirugarren sektoreko erabilera hori gaur egungo bizitegi-erabilerarekin bateragarri da, eraikuntza-okupazioko eta lursail libre pribatuen gaur egungo ezaugarriak ondo gordeta.

1.1.2.- "AÑ.13.2 Harrobia" azpiesparrua

(Azalera: 14.664 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainean: 9.000 m²(s)
- * Azpiesparru osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gainean:
Parametro horiek azpiesparruan sustatu beharko den Zatiko Planak ezarriko ditu plan horren antolamendu xehatua zehaztu ahal izateko.
- * Sestrapean: orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da.

A.U. "AÑ.13" (Jarr.)

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Baldintza Orokorrak" dokumentuan "B.10 Industria-erabilera" tipologiako zonetarako orokorrean ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

"AÑ.13.1 Belartza gaina" azpiesparrurako antolamendu xehatua 1995eko Plan Orokorraren esparruan (Zatiko Plana 2009ko otsailaren 27ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko) sustatutako plangintza xehatuan ezartzen da, eta Plan Orokor honetan finkatzen da.

"AÑ.13.2 Harrobia" azpiesparrurako, Zatiko Plan bat egingo da azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Plan Orokor hau indarrean dagoen epean "AÑ.13.2 Harrobia" azpiesparrua sustatzeko Zatiko Plana landu eta onartuko da.

5.- Tokiko sistemen sarea antolatzeko baldintza orokorrak.

- * Drainatzeko sare orokorrera konektatu aurretik, uraldiak ijazteko "AÑ.13.1 Belartza gaina" Azpiesparruaren behealdean atxikitze-urtegia ezarriko da.
- * "AÑ.13.2 Harrobia" azpiesparruari dagokionean, azpiesparrurako sarbideak antolatzeko Belartza II-ko bidearekin lotzen duen Fernando Mugica kalearen goialdean biribilgune bat eraikiko da. Halaber, Aritzetako biribilgunearen lotura bereiziak egingo dira, kale horretan dagoen tunel artifiziala eraistea barne hartuta.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

Erregimen hori esparruan indarrean dauden ("AÑ.13.1 Belartza gaina" azpiesparrua) eta sustatu behar diren ("AÑ.13.2 Harrobia" azpiesparrua) zatiko planetan ezarriko da.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

A.U. “AÑ.13” (Jarr.)

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziaren emaitzak hartu beharko dira kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Erregimen hori aipatutako zatiko planetan, urbanizatzeko jardun-programetan eta planteatutako antolamendua gauzatzeko sustatu beharreko gainerako proiektuetan ezarriko da.

Erabilerak haztatzeko koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako “1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena” dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AÑ.14 GALARRETA" (Añorga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

3.997 m²-ko azalerako esparrua. Hernaniko udalerriarekin mugan kokatua, zehazki GI-2132 errepidearen (honen Iparraldean) eta herri horretako Galarreta frontoiaren instalazioen ondoan.

"10. esparruan –Galarreta eta SU-23.5 (Sorgintxulo) eremuaren zati bat– Hernaniko Hiri Plangintzako Arau Subsidiarioetako elementuen aldaketako" espediente bidez zedarritzatutako 10. esparruarekin mugatzen du. Espedientea 2010eko otsailean egin zen udalerri horretako udalak bultzatuta eta gaur egun bideratzen ari dira (hasieran 2010eko otsailaren 23ko ebazpen bidez onartu zen).

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparru honen mugatzeak eta bertako hirigintza-erregimenaren zehaztapenak, orokorrean, "10-Galarreta" esparruan planteatutako antolamenduko helburuei erantzuteko premia dute. Esparru hori aurreko I. epigrafean aipatutako Hernaniko Arau Subsidiarioak Aldatzeko espediente bidez mugatzen da.

Horrexegatik hain zuzen ere, esparru honek eta aipatutako Hernanikoak osatutako multzoak udalez gaindiko hirigintza-esparru bera eta bakarra osatzen dute, Arau Partikular hauetan eta Hernaniko Arau Subsidiarioak Aldatzeko aipatutako espedientean adierazitako baldintza eta iritsierarekin. Lurralde-multzo horrek, guztira, 346.777 m²-ko azalera du, horietatik 3.997 m² Donostiako udalerrian daude eta gainerako 342.780 m²-ak Hernanikoan.

- * Aurrekoarekin bat etorrita, esparru honetan planteatutako antolamenduko irizpide eta helburu orokorrak oso lotuak daude beste sektore horietan aurreikusitakoekin. Hona hemen zenbait irizpide eta helburu zehatz:
 - Hernaniko "10-Galarreta" esparruaren bide-loturako premiei erantzutea.
 - Egiturazko antolamendu-erregimenaren eta esparruaren antolamendu xehatuko erregimenaren Plan Orokor honetan bertan zehaztea, bi erregimenak bideekin lotutako helburuekin erlazionatuta.
 - Esparru honetako lurak lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzea hirigintzaren ikuspegitik.
 - Esparru honetan planteatutako antolamendu-proposamenen hirigintza gauzatzeko erregimena zehaztea, helburu horiekin, erregimena aipatutako Hernaniko "10-Galarreta" esparruan proiektatutako hirigintza-garapenetara lotuko dituen baldintzetan. Zehatzago esanda, testuinguru horretan eta beste hainbaten artean, erregimen hori ondoren adieraziko ditugun irizpideei lotuta dagoela ulertuko da:

A.U. "AÑ.14" (Jarr.)

- Esparru honetako lurak eskuratzeko helburuarekin desjabetze bitartez jardungo da. Hernaniko udala desjabetze horren onuradun gisa joko da, sektore horietan aurreikusitako hirigintza-garapenetan dagozkien kostuen eragina, hala badagokio, kaltetu gabe.
- Esparru honetan proiektatutako urbanizazio-obren multzoa gauzatu eta ordaintzea, Hernaniko "10 – Galarreta" esparruan proiektatutako hirigintza-garapenen urbanizazio-kargatzat joko dira, gai horren inguruan udalerri horretako hiri-plangintzak eta bere garapenean sustatu beharreko proiektuek (Urbanizatze Jardun Programak, urbanizazio eta berdinbanatzeko proiektuak...) zehazten duten moduan. Ondorioz, proiektu horiek aipatutako testuinguruan mugatuko diren gauzatze-unitateen urbanizazio-karga gisa joko dira.

Testuinguru horretan eta aurreko helburuak behar bezala gauzatzeko, lur horiek honako hauei lotuta daudela (bertan integratuta edo adskribituta) ulertuko dira: Hernaniko "10 – Galarreta" esparruan mugatu diren eta/edo mugatuko diren eremu, sektore, jardun integratuko esparru, gauzatze-unitate eta abarri.

- Gainera, aipatutako hirigintzako garapen horien urbanizazio-kargatzat ere joko dituzte honako hauek: orain esparru honetan planteatutako antolamendu-proposamenak gauzatzea eragingo duen balio agrologiko handiko lurzorua ezabatzea konpentsatzeko neurriak gauzatzeko behar diren jardunak gauzatu eta ordaintzea.
- * Arau Partikular hauetan jasotako antolamendu eta gauzatzeko irizpide eta aurreikuspenen multzoak Hernaniko eta Donostiako udalerrietako hiri-plangintza bateragarri egiteko neurrien berezko izaera du. Neurri horiek bi udalerrietako plangintza orokorrak zuzenean eta espresuki proposatzen dituzte.

Irizpide eta aurreikuspen horiek guztiek haren inguruan bi udalerri horietako Udalek hartutako erabakiei erantzuten diete. Testuinguru horretan, aipatutako aurreikuspenak garatu eta gauzatzeko erantzukizunak eta obligazioak, orokorrean, Hernaniko Udalari dagozkiola pentsatuko da eta ez Donostiakoari, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera, azken erakunde honen esku-hartzea derrigorrezkoa den kastuetan eta irismenarekin izan ezik. Horrela, Donostiako Udalak esparru honetako lurak desjabetzen jardungo du, arlo honetan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintza eta irismenarekin, eta Hernaniko Udala izango da horren onuradun.

Bi erakundeei egokia iruditzen zaien neurrian, irizpide eta aurreikuspen horiek berretsita, hala badagokio, gehiago zehazteko hitzarmena idatziko dute.

A.U. "AÑ.14" (Jarr.)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala

1.1.- "E.10/AÑ.14 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 3.997 m²)

Eraikuntza eta erabilerako erregimena da Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan "E.10 Bide-sistema orokorra" tipologiako zona globaletarako orokorrean ezarritakoa.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

- * Orokorrean, erregimen hori Hernaniko plangintza orokorrean ezarriko da, zehazki Arau Partikular hauetako I. epigrafean aipatutako espedientean eta helburu horrekin hura garatzeko sustatuko diren proiektuetan.
- * Gainera, eta gehiago zehaztuz, esparru honetan planteatutako proposamenen programazioa eta gauzatzea Hernaniko "10 – Galarreta" esparruan proiektatutako hirigintza-garapenekoei lotuta daudela ulertuko da.

Horrekin bat etorrita, proposamen horiek gauzatzea aipatutako garapenei lotutako urbanizazio-kargatzat joko da edozein helburutarako (lurrak eskuratzeko kostuen ordainketa; proiektatutako obrak gauzatu eta ordaintzea; eta abar).

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

Erregimen hori Plan Orokor honetan bertan ezartzen da eta, zehazki, Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio xehatua" planoan jasotakoa.

Testuinguru horretan, erregimen hori "e.10. Bide-komunikazioen sarea" azpizona gisa esparruko lurren multzoaren kalifikazio xehatuari lotuta ulertuko da.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, "C.2 Nekazaritza-balio handiko lurrak" antolamenduari gainjarritako baldintzatzailearen mendeko nekazaritza-balioko lurren esparruan dagoenari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

A.U. "AÑ.14" (Jarr.)

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Esparruan gauzatu beharreko urbanizazio-obrak Hernaniko "10 – Galarreta" esparruaren testuinguruan sustatu beharreko dagozkien proiektuen edo proiektuaren testuinguruan zehaztuko dira. Horrekin bat etorruta, urbanizazio-proiektuaren edo -proiektuen helburu den esparrua Donostiako "14. Galarreta" esparru honetako lurretara zabalduko dela ulertuko da.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jarduketak egiteko baldintzak:

Administrazioak esparru honetako lur guztiak eskuratzeko helburuarekin desjabetze bitartez jardungo da. Helburu horrekin, aipatutako esparrua "AAE.1/AÑ.14" desjabetze-jarduneko esparru gisa identifikatzen da.

Hernaniko udala desjabetze horren onuradun izango da.

B.- Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

Hernaniko aipatutako "10–Galarreta" esparruan planteatutako hirigintza-garapenak urbanizazio-karga gisa joko dira, beste hainbaten artean, honako jardun hauek:

- * Donostiako "14. Galarreta" esparru honetako lurren desjabetze-kostuaren ordainketa.
- * Esparru honetan proiektatutako urbanizazio-obrak gauzatu eta ordaintzea.
- * Esparruan dauden nekazaritza-balio handiko lurzoruak ezabatzearekin lotutako konpentsazio-neurriak gauzatzeko behar diren jardunak gauzatu eta ordaintzea.

Orain planteatutako hirigintza-proposamenek bi udalerrri horietan duten eragina kontuan hartuta, neurri horiek gauzatu beharrean obra hauen kostu ekonomikoa Donostiako Udalari ordaindu ahal izango zaio, lan horiek aipatutako entitateak egiteko.

Urbanizazio-karga horien zehaztapena eta formalizazioa –Hernaniko "10 – Galarreta" esparruan planteatutako hirigintza-garapenentarako esleipen zehatza barne hartuta–, horren inguruan udalerrri horretako hiri-plangintzan (Arau Partikular hauetako I. epigrafean aipatutako espediente barne hartuta) eta bertan planteatutako proposamenak garatu eta gauzatzeko sustatu beharreko proiektuetan (garapen-plangintza, urbanizatzeko jardun-programak, berdinbanatzeko proiektuak, eta abar) zehaztuko diren baldintzetan egingo dira.

A.U. "AÑ.14" (Jarr.)

Helburu hori hartuta, esparru honetako lurak honako hauei lotuta daudela (bere integrazioaren bitartez edo bere adskripzioaren bitartez) ulertuko da: Hernaniko "10 – Galarreta" esparru horretan aipatutako plangintzak mugatuko dituen eremu, sektore, jardun integratuko esparru, gauzatze-unitate eta abarri, aipatutako kargak zehaztu eta formalizatzeko behar diren neurrian eta irismenarekin.

C.- Beste alderdi batzuk.

- * Esparru honetan planteatutako aurreikuspenak garatu eta gauzatzeko erantzukizunak eta obligazioak, Hernaniko Udalari dagozkiola pentsatuko da eta ez Donostiakoari, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera, azken erakunde honen esku-hartzea derrigorrezkoa den kastuetan eta irismenarekin izan ezik. Horrela, aurrekoaren arabera, Donostiako Udalak esparru honetako lurren desjabetzean jardungo du, arlo honetan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintza eta irismenarekin, eta Hernaniko Udala izango da horren onuradun.

Bi erakundeei egokia iruditzen zaien neurrian, aurreikuspen horiek berretsi eta, hala badagokio, gehiago zehazteko hitzarmena idatziko dute.

- * Eraginpekoen (jabeak eta udalak) artean proiektatutako eraikigarritasuna banatzeko helburuekin, esparru honetako lurak, era berean, lotuta daudela (barruan sartuta edo adskribituta) mugatuko diren gauzatze-unitatearen edo -unitateen jardun integratuko dagozkien esparruetara. Era horretan, aipatutako Hernaniko "10– Galarreta" esparruan (zehazki, aurreko 1. epigrafean aipatutako hirigintza-espedientean, eta bere garapenean sustatutako eta/edo sustatu beharreko hiri-plangintzan) planteatutako hirigintza-proposamenak gauzatu ahal izango dira.

Eraikigarritasun horren banaketa indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetara egokituko da.

Testuinguru horretan, hirigintza-ekintzaren ondoren sortutako gainbalioetan komunitatearen parte-hartze gisa, Hernaniko eta Donostiako udalei dagozkien eraikigarritasuna eurei esleitzea entitate horiek erabakiko duten irizpideetara egokituko da, legeria horretan ezarritakoak garatuta.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Aurreko I. epigrafean aipatutako Hernaniko Arau Subsidiarioak Aldatzeko espedientean zehaztutako ingurumen-arloko neurriak aplikatuko dira. Neurri horiek esparru honetara ere zabalduko dira.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.