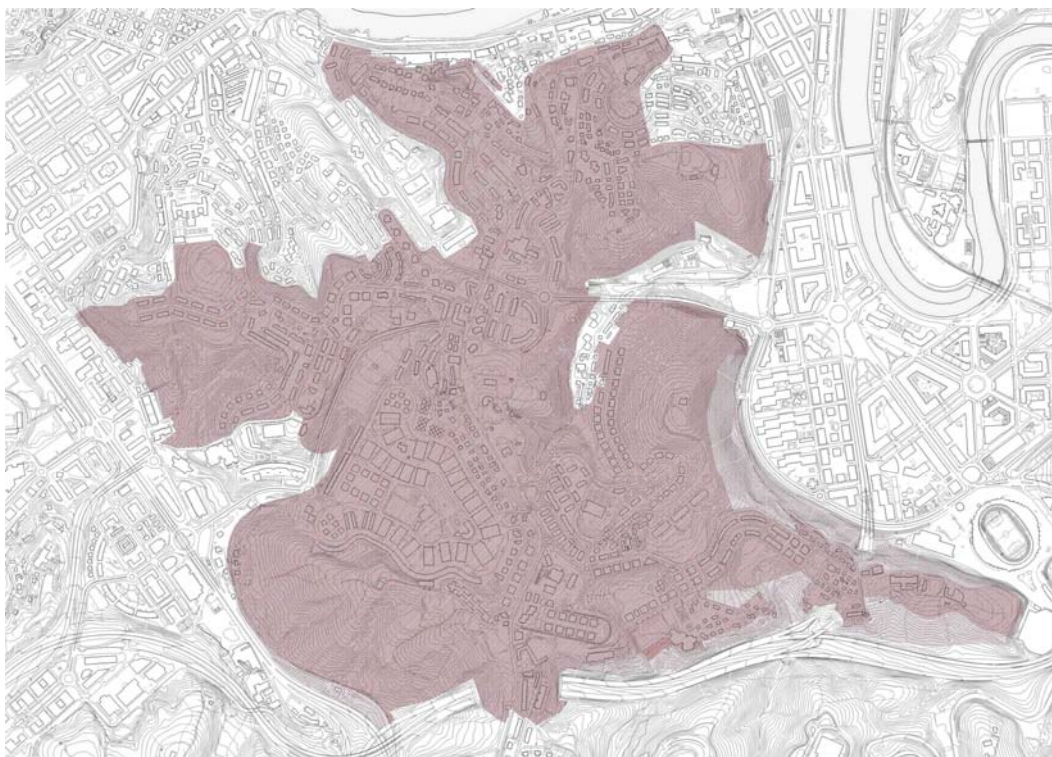




Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

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

Seigarren Liburua
AIETE (AY)

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

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

**"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA NATURA ESPARRUEN (NE)
HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOKUMENTUA.**

Seigarren liburua
AIETE (AY)

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. Ekonomilaria.
Narciso Iglesias Medrano. (Endara Ingenieros Asociados, SL).
Iñaki Urrizalki Oroz. Biologoa (Ekolur, SL).
Iñaki Oñate Lizarralde. Delineazioa.
Carlos Martinez de Arespe. Delineazioa.
Elisa Romay Busto. 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 (TEKOLUR, SL). (CINSA. EP taldea).
- * Zerbitzu-azpiegiturak:

Miguel Angel López Palancar, bide, ubide eta portuetako ingeniaria (TEKOLUR, SL). (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 (EN)
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

ZAIZPIGARREN 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

"Intxaurrondo" (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 urbanizazina" (LUE) A.U.en Arau Partikularrak

AURKIBIDEA:

Or.

- A.U. AY.01	"Marañon"	1
- A.U. AY.02	"Mirakontxa"	5
- A.U. AY.03	"Pintore"	11
- A.U. AY.04	"Basoerdi"	16
- A.U. AY.05	"Izaburu"	24
- A.U. AY.06	"Arbaizenea"	29
- A.U. AY.07	"Lazkano"	34
- A.U. AY.08	"Meloï"	39
- A.U. AY.09	"Aieteko Jauregia"	43
- A.U. AY.10	"Lugaritz"	46
- A.U. AY.11	"Puio-Lanberri"	50
- A.U. AY.12	"Errondo Gaina (I)"	58
- A.U. AY.13	"Errondo Gaina (II)"	62
- A.U. AY.14	"Aizkolene"	66
- A.U. AY.15	"Etxadi"	71
- A.U. AY.16	"Pagola"	75
- A.U. AY.17	"Bera-Bera"	81
- A.U. AY.18	"Munto"	86

PLANOAK (1/2.000 eskala):

Iparraldea:

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

Hegoaldea:

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

A.U. "AY.01 MARAÑÓN" (Aiete)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Aieteko muinoen goialdean kokatutako 74.882 m²-ko azalerako esparrua. Mugak: Hegoaldean, Marañón doktorearen pasealekua; Iparraldean, Lugaritz eta Seminarioko Esparruak.

Batez ere aurreko mendeko 70eko eta 80ko hamarkadetan garatu zen, zonako orografiara egokitutako etxe-blokeen bitartez.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Osorik garatutako esparrua da. Bertarako gaur egungo hirigintzako ezaugarriak finkatzeko planteatzen dute, gaur egun daudenak baino etxe gehiago eraikitzea aurreikusi gabe, sestrapean baimendutakoa salbuetsita bakarrik.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30./ AY.01 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona.

(Azalera: 74.882 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.
- * Zona global osoan sestrapean 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 gainean dauden eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.
- * Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

A.U. "AY.01" (Jarr.)

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona globalekoak.

- 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.

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 eta antolatutako azpizona xehatuen 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 (oin-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 arautzeko baldintzak. Eraikuntzaren oin-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean
Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.

A.U. "AY.01" (Jarr.)

- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-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 xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatueta 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.

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.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

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

A.U. "AY.01" (Jarr.)

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan jasotako ingurumeneko 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. "AY.02 MIRAKONTXA" (Aiete)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Aieteko gailurretik Villa Trelles-era jaisten den mendi-hegaleko lurra, Miramar Jauregiaren inguruan, Baenako dukearen pasealekuaren, Aldapetako maldaren eta La Fe pasealekuaren artean. 90.177 m²-ko azalera du.

Nagusiki familia bakarreko edo familia biko etxe isolatuek okupatzen dute, komentu-finken eraldaketaren ondoriozko etxebizitza kolektiboko erakinen bat tartean dagoela.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * 1995eko Plan Orokorrak jarraitutako irizpideak berrestea, eta ondorioz, bertan dagoen eraikigarritasuna eta Esparruko gaur egungo hirigintza-baldintzak finkatzea planteatuta. Ez dira garapen berriak aurreikusten, ezartzen diren arautzeko baldintza orokorren arabera azpieraikita dauden lursailetan jalkinez betetze posibleak salbuetsia. Baldintza horiek, garrantzi txikia dutenez, erabiltzeko intentsitatea eta eraikuntza pixka bat handitzea eragin dezakete. Hala ere, handitze hori oso txikia denez Esparruaren gaur egungo ezaugarri orokorrak mantentzen dira.
- * Baenako dukearen pasealekuko txaleten inguruan Izaburuko alboko eraikuntzarekiko Esparruko mugen aldaketa, gaur egun dagoen lursail-errealitatearekin bat ez datorren plangintza zaharretatik hartutako egoera bat araupetuta.
- * Baenako dukearen pasealekuaren zatian espaloia eraikitzea (2 eta 30 zenbakien artean), puntu horretan oinezkoen joan-etorrietarako baldintzak hobetuz.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / AY.02 –Garapen txikiko bizitegia" zona. (Azalera: 87.959 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainea:..... 0,42 m²(s)/m²(p)
Parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.
- * Plan Orokorrak honetan mugatutako "a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6", "a.40.7" eta "a.30" lursailetan, sestra gainea dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.

A.U. "AY.02" (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.

"a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6" eta "a.40.7" lursailen sestrapeko eraikigarritasuna aurreko irizpideen emaitzazkoa baino handiagoa izan daiteke, eraikuntza, geoteknika, lursaila konfiguratzeko edo aurrekoen barne sar daitezkeen beste hainbat arrazoiengatik komenigarriak direla uste bada eta behar bezala justifikatzen badira.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Eraikuntzaren profila:
 - Sestra gainean III
 - Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.
- * Eraikuntzaren altuera: 10,50 m
- * Sestra gainean dauden eta parametro horiek gairatzen dituzten eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.

c) Lursail-zatiketako baldintzak ("a.40 Garapen txikiko bizitegia" lursailak)

- * Gutxieneko lursaila: 1.200 m²(p).
Finkatu egiten dira baldintza horiek betetzen ez dituzten lursailak.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.40 Garapen txikiko bizitegia" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.
- b) Etxebizitza-kopuru maximoa:
 - * "a.30" lursailak.
Plan Orokor honetan finkatutako lursail-tipologia horretan etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten irizpide orokorren emaitzazkoa izango da etxebizitza-kopuru maximoa.

A.U. "AY.02" (Jarr.)

- * "a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailak:
 - Orokorrean 4 etx./lursaila
 - > 1.600 m² azalerako lursailak 6 etx./lursailaAurreko irizpideen emaitzazkoa baino kopuru handiagoa izango duten lursail finkatuetan dagoen etxebizitza-kopurua baliozkotzen da.

- 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.10/AY.02 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 2.218 m²)

Eraikuntza eta erabilerako erregimena zona globaleko tipologia honentzako orokorrean ezartzen da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu 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 eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiai zehazteko baldintzak.

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

- B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean, "a.30", "a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6" eta "a.40.7", "b.20" eta "g.00" (La Cumbre) lursailen eraikigarritasun fisikoa izango da lursail horietako bakoitzean gaur egun dauden finkatutako eraikuntzen lerrokaduren eta formaren (oin-kopurua eta altuera) emaitzazkoa. Gainerako lursailetan, bakoitzaren azalerari orokorrean ezarritako eraikigarritasun-indizea aplikatzearen emaitza da eraikigarritasuna. Dena den, parametro hori gaiztatu duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.

A.U. "AY.02" (Jarr.)

- * Sestrapean:
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.

"a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6" eta "a.40.7" lursailen sestrapeko eraikigarritasuna aurreko irizpideen emaitzazkoa baino handiagoa izan daiteke, eraikuntza, geoteknika, lursaila konfiguratzeko edo aurrekoen barne sar daitezkeen beste hainbat arrazoiengatik komenigarriak direla uste bada eta behar bezala justifikatzen badira.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak. Eraikuntzaren oin-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean
Orokorrean definitutakoak.
- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-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.- Eraikuntza, lursail-zatiketa, jabari eta erabilerako baldintza partikularrak

- a) Eraikuntzaren atzeratzea arautzeko parametroak:
 - * Bide publikoen aurrean⁽¹⁾: 5,00 m
 - * Muga komunak beste hainbat lursailekin (publikoak eta pribatuak):3,00 m.
 - * Baldintza horiek betetzen ez dituzten eginak dauden eraikinak finkatzen dira.
 - * Sestra gaineko eraikuntzaren lerrokadura maximo gisa finkatzen da mugatutako "a.40.1", "a.40.2", "a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6" eta "a.40.7" lursailetan gaur egun dauden eraikinen Iparraldeko fatxada.
- b) Lursail-zatiketako baldintzak
Bertan dagoen ibilgailuentzako bide publikora
gutxieneko lursail-aurrealdea: 20,00 m
Finkatu egiten dira baldintza horiek betetzen ez dituzten lursailak.
- c) Esparruan mugatutako "a.30" lursailean dauden behe-oineko terraza eta portxera adskribitutako erabilera publiko eta jabari pribatuko erregimena finkatzen da.

⁽¹⁾ Bide publikoekiko 5 metroko aipatutako atzerapena, sestra gaineko eraikuntzei bakarrik dagokie eta ez sestrapean aurreikusitakoei.

A.U. "AY.02" (Jarr.)

- d) Esparruan mugatutako "g.00" lursailean dauden eraikinen profila, altuera eta oin-planoko antolamendua finkatzen dira.
- e) Baenako dukearen pasealekuko sekzio funtzionala zabalduko da, kale horretako zenbaki bikoitien aldean espaloia eraikita (2. eta 30. zenbakien artean), espaloirik ez duten zatietan. Espaloia eraikitze "a.40.1", "a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6" eta "a.40.7" lursailetan gaur egun dauden lurak erabiliko dira, 2. eta 10. zenbakien artean eta 20. zenbakian gauzatutakoari jarraipena emanaz.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

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 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.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

La Cumbre finkako eraikina Plan Orokor honetako Katalogoko I. Mailan integratua dago.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienez, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

A.U. "AY.02" (Jarr.)

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Baenako dukearen pasealekuan espaloia urbanizazio-obra osagarri gisa gauzatuko da bere parean dauden lursailetan, eraikinak erabilera-erregimen berrira egokitzeko eskatuko den edozein eraikuntza-lizentziaren kasuan.

Udalari egokia iruditzen bazaio, eraikuntzako lehen lizentzia emateko eskatzaileak espaloi oso horri buruzko urbanizazio orokorreko obren eskema edo aurreproiektua aurkeztu beharko du. Beranduago, espaloi horretan egingo diren lanak bertan adierazitakora egokitu beharko dira.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

- * Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabe gisa egindako sailkapena eta kategorizazioa kontuan hartuta, "a.40.1", "a.40.3", "a.40.4", "a.40.5", "a.40.6" eta "a.40.7" lursailetan planteatutako proposamenak gauzatze zuzkidurako jarduerak deitutakoen modalitatea jarraitu beharko dute, eta adierazitako moduan sailkatu eta kalifikatutako lurren jabeek dagozkien zereginak bete beharko dituzte bertako titularrek.

Zeregin horien artean bat, Iparraldeko mugan 2,00 m-ko zabalerako espaloi bat egiteko behar den lurzorua udalari ematea izango da. Beste bat, berriz, dagozkien zerbitzuen hobekuntzarekin batera, espaloiarene azalera urbanizatzeko obrak egin eta ordaintzea izango da. Obligazio horiek, kasu bakoitzean, lursail bakoitzaren aurrealdeko zatian eragingo dute.

- * Erabilere haztatze-koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa jarraituko da.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan jasotako ingurumeneko 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. "AY.03 PINTORE" (Aiete)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Marianisten ikastetxearen eta Lazkaoko bidegurutzearen artean, Aldapetako aldaparen ertzean kokatutako lur-zatia. Mugak: Iparraldean eta Mendebaldean, aipatutako bidea; eta Hegoaldean eta Ekialdean, Lazkano eta Basoerdi esparruak. 48.731 m²-ko azalera du.

Oso-osorik lursail pribatuan isolatuta dauden eraikinek okupatzen dute, batez ere bizitegi-erabilerako eraikinek. Bi salbuespen daude, irakaskuntza-erabilerako bi lursail (titulartasun pribatua) eta erakunde-ekipamenduko erabilerako (Lehengo Batzar Nagusiak) lursail bat.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Egina dagoen eraikuntza-garapena finkatzea. Esparruan lursail hutsak edo azpieraikita daudenak betetzea eta jada eginak dauden eraikinen kopurua gutxi handituko duen esku-hartzea baino ez dira aurreikusten.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / AY.03 –Garapen txikiko bizitegia" zona. (Azalera: 46.077 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainean:..... 0,42 m²(s)/m²(p)
Parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen 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 etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Eraikuntzaren profila:
 - Sestra gainean III

A.U. "AY.03" (Jarr.)

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

- * Eraikuntzaren altuera: 10,50 m
Sestra gainean dauden eta parametro horiek gainditzen dituzten eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.

c) Lursail-zatiketako baldintzak

- * Gutxieneko lursaila: 1.200 m²(p)
- * Bidera begira dagoen lursailaren gutxieneko aurrealdea eginga dagoen ibilgailuentzako bide publikoa: 20,00 m
- * Finkatu egiten dira baldintza horiek betetzen ez dituzten lursailak.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.40 Garapen txikiko bizitegia" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.

b) Etxebizitza-kopuru maximoa:

- * "a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailak:
 - Irizpide orokorra 4 etx./lursaila
 - > 1.600 m² azalerako lursailak 6 etx./lursailaAurreko parametroen ondoriozkoa baino kopuru handiagoa izango duten lursail finkatuetan dagoen etxebizitza-kopurua baliozkotzen da.

- 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.10/AY.03 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 2.654 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintzak izango dira Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan "E.10 Bide Sistema Orokorra" zonetarako orokorrean ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

A.U. "AY.03" (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 eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean
"g.00 Ekipamendu komunitarioa" lursailean, eraikigarritasun fisikoa da orain dagoen eta finkatuta dagoen eraikuntzaren formaren emaitzazkoa.
Gainerako lursailetan, bakoitzaren azalerari orokorrean ezarritako eraikigarritasun-indizea aplikatzearen emaitza da eraikigarritasuna.
Dena den, parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.
- * Sestrapean:
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 arautzeko baldintzak. Eraikuntzaren oin-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean
Orokorrean definitutakoak.
- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-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.

A.U. "AY.03" (Jarr.)

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak

- * Atzeratzeak⁽¹⁾: 5,00 m
Baldintza horiek gainditzen dituzten eta/edo betetzen ez dituzten eraikuntzak finkatzen dira.
- * Lursail-zatiketa
Bertan dagoen ibilgailuentzako bide publikora
gutxieneko lursail-aurrealdea: 20,00 m.
Finkatu egiten dira baldintza horiek betetzen ez dituzten lursailak.

2.- **Hiri-lurzoruaren 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.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

San Roke kaleko 120 zenbakian dagoen eraikina –Batzar Nagusien egoitza zaharra– Plan Orokor honetako Katalogoaren IV. Mailan sartuta dago.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

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

⁽¹⁾ Bide publikoekiko 5 metroko aipatutako atzerapena, sestra gaineko eraikuntzei bakarrik dagokie eta ez sestrapean aurreikusitakoei.

A.U. "AY.03" (Jarr.)

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan jasotako ingurumeneko 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. "AY.04 BASOERDI" (Aiete)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparruaren mugak: Ekialdean, San Roke esparrua; Mendebaldean, Pintore esparrua; eta Iparraldean, Aldapetako malda. 53.068 m²-ko azalera du.

Handia izanagatik Marianisten ikastetxea bertan egotea garrantzitsua bada ere, batez ere bizitegi-erabilera du, "3. poligonoko (Hegoaldeko hegala) -Basoerdi- zatiko planaren elementuen aldaketan" (1990eko abuztuaren 21ean onartu zen behin betiko) eta 1990eko abenduaren 13an onartutako plangintza gauzatzeko prestakuntza-tresnetan (Urbanizazio eta Konpentsazio Proiektuak) jasotako zehaztapenen ondorioz sortuta.

Garapen horren ondorioz Basoerdiko parkea eraiki zen. Parkea elementu garrantzitsua da tokiko espazio libreen sarean.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Osorik garatutako esparrua da eta gaur egun dituen hirigintzako ezaugarri orokorrekin finkatzen da, Marianistak ikastetxearen lursailari dagokiona salbuetsita.
- * Marianisten ikastetxeko lursaila birmoldatzea, beste hainbaten artean, honako irizpide hauek kontuan hartuta:
 - Gaur egun dauden irakaskuntza-instalazioak eraldatzea, lursailean garatutako irakaskuntza-jardueraren programen premia berrietara egokitzeko, lursailaren esparrua berriz mugatuta, eta 12.000 m²(s)-ko eraikigarritasuna bertan garatzea proiektatuta. Eraikigarritasun hori jarduera horren erabilera osagarritarako sestraperan aurreikusitakoarekin osatuko da.
 - Aurreko lursaila beste bi lursail konfiguratuta osatzea. Bata erregimen libreko bizitegi-erabilerara zuzendua sestra gainean 5.400 m²(s)-rekin. Bigarrena ekipamendu publikoko erabilerara adskribitua, kiroldegi-eraikin bat egiteko gai izango dena.

Horretarako "AY.04.1 Marianistak" azpiesparrua mugatzen da. Azpiesparru horrek dagokion antolamendu xehatuko erregimena zehazteko Plan Berezi bat izango du.

A.U. "AY.04" (Jarr.)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30./ AY.04 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 52.766 m²)

1.1.1.- "AY.04.1 Marianistak" azpiesparrua (Azalera: 19.733 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna
 - * Sestra ganean eta sestrapean (Erabilera nagusiak): 17.400 m²(s)
 - * Sestrapean (erabilera osagarriak):
Gainera, erabilera osagarritarako (garajea, eta abar) eraikigarritasun bat aurreikusi eta gauzatzeko baimentzen da, baldin eta eraikigarritasun hori sestrapeko eraikigarritasuna arautzeko Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpide orokorrekin bat badator.
- b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:
Egin beharreko Plan Bereziak zehaztuko ditu.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona globalerako ezarritakoak.
- b) Bizitegi-hirigintza-eraikigarritasuna eta bere erregimen juridikoa:
 - * Bizitegi-eraikigarritasuna: 5.400 m²(s)
 - * Bizitegi-eraikigarritasun osoa sustapen libreko etxebizitzaren berezko erregimenera adskribitzen da.
- c) Esparruan proiektatutako eta erabilera nagusiei lotutako gainerako hirigintza-eraikigarritasuna, bizitegi-hirigintza-eraikigarritasunarekin bateragarri direneta zuzentzen da, aurreko "a" idatz-zatian adierazitako baldintzen testuinguruan.

1.1.2.- Hirigintza Esparruko gainerako bizitegi-eremuak. (Azalera: 33.033 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna
 - * Sestra gainerako hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.

A.U. "AY.04" (Jarr.)

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokorrak honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona globalekoak.

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

1.2.- "E.10/AY.04 – Bide Sistema Orokorra" zona

(Azalera: 302 m²)

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokorrak honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako "E.10 Bide Sistema Orokorra" zona globalekoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

"AY.04.1 Marianistak" Azpiesparruari buruzko Plan Berezi bat landu eta izapidetuko da bere antolamendu xehatua zehazteko.

A.U. "AY.04" (Jarr.)

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

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

"AY.04.1 Marianistak" azpiesparrua bera eta bertan sustatu behar den Plan Berezia euren ertzetaraino zabaltzen direla ulertu behar da, euren inguruarekin lotzeko eta urbanizatzeko arazo eta/edo helburuei orokorrean behar bezala erantzuteko (euren antolamenduaren zein gauatzearen ikuspegietatik).

Azpiesparru horretan proiektatutako garapenari lotutako hirigintzako karga eta obligazioen identifikazioak irizpide horiei erantzungo die.

B.- 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.

"AY.04.1 Marianistak" Azpiesparruan egin beharreko Plan Bereziak Amara Zaharra inguruaren zerbitzura egongo den ekipamendu publiko bat antolatzea ikusiko du, eta kiroldegi bat egiteko lekua izango du.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

a) "AY.04.1. Marianistak" 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. "AY.04" (Jarr.)

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) "AY.04.1. Marianistak" azpiesparrua.

Egin beharreko Plan Bereziak zehaztuko du.

Dena den, bere antolamendu zehatza eta Plan Berezi horretan berregokitze posiblea kaltetu gabe, aurreko III. epigrafeko "1.1.1.B.b" idatz-zatian adierazitako bizitegi-eraikigarritasunaz gain, kasu horretarako erreferentzien artean honako eraikigarritasun hauek hartuko dira:

- * Irakaskuntza (ikastetxe berria): 9.100 m²(s).
- * Ikastetxeari lotutako kirol-eraikigarritasuna (kiroldegi pribatua): 2.500 m²(s).
- * Kirol-eraikigarritasun publikoa: Plan Berezi horretan finkatu beharrekoa.
- * Erabilera osagarriak (sestrapean): aipatutako Plan Berezian finkatu beharra, horren inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

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 (oin-kopurua eta altuera) emaitzazkoa.
- * Sestrapean:
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 arautzeko baldintzak. Eraikuntzaren oin-kopurua eta altuera.

a) "AY.04.1. Marianistak" 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 oin-kopurua) eta lerrokadurei lotuta daude, eta bakoitzean finkatua dago.

A.U. "AY.04" (Jarr.)

* Sestrapean.

Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-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 xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

A.- "AY.04.1. Marianistak" azpiesparrua.

Azpiesparru honetako lurren kategorizazioa bertan egin beharreko Plan Bereziak zehaztuko du.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparruko gainerako 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.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

A.U. "AY.04" (Jarr.)

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

"AY.04.1 Marianistak" azpiesparruaren urbanizazio-erregimena bertan sustatuko den Plan Berezian zein hura garatzeko egingo diren proiektuetan definituko da.

Azpiesparruaren urbanizazioak behar bezala erantzun beharko die bere inguruarekiko urbanizazio eta konexioari lotutako helburuei eta/edo arazoei.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Gauzatze-baldintzak.

"AY.04.1 Marianistak" azpiesparruan planteatutako antolamendua gauzatze baldintzak (alde batetik, jarduera integratuko esparruari dagokion mugatzea eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programa egitea; eta bestetik, dagokion gauzatze-unitatea mugatzea eta jarduera-sistema zehaztea, aurreikuspen-mota hori zehaztu behar den guztietan) azpiesparru honetan egin beharreko Plan Berezia ezarriko ditu.

B.- Urbanizazio-kargak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak.

"AY.04.1 Marianistak" azpiesparruari dagokionean, baldintza horiek aipatutako Plan Berezian eta hau garatzeko osatuko diren proiektuetan definituko dira.

Dena den, mugatuko den gauzatze-unitatean emaitzazko urbanizazio-karga guztiak (urbanizazio-obra; 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.

Testuinguru horretan, kirol-ekipamendu publikoaren eraikuntzari eta hau gauzatze kostuak ordaintzeari dagokionean, Marianistak Ikastetxeko lursailaren jabe den entitatearen eta Donostiako Udalaren artean egin beharreko hirigintza-hitzarmenean ondorio horietarako zehaztuko denarekin bat etorrira jardungo da.

C.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

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

A.U. "AY.04" (Jarr.)

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan jasotako ingurumeneko 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. "AY.05 IZABURU" (Aiete)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Mirakontxako gainean dago esparrua, Aiete Pasealekuaren eta Miramar Jauregiaren artean. Lehenengoak Ekialdetik mugatzen du eta bigarrenak Mendebaldetik. 128.226 m²-ko azalera du.

Ia osorik multzo irekiko tipologiarekin garatuta dago, 1962ko Plan Orokorren testuinguruan sustatutako plangintzen arabera. Hala ere plangintza horien zati bat lehengo mendeko laurogeita hamarrek hamarkadaren hasieran "Pio Barojako BEPB" (1991ko martxoaren 5ean onartu zen behin betiko) aldatu zuen. BEPB honek indarrean egoten jarraitzen du egindako aldaketekin.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Bertan dagoen eraikuntza-garapena finkatzea, Esparruan esku-hartze espezifiko gehiago aurreikusi gabe. Finkatze horrek ere eragiten du aipatutako Plan Berezian mugatutako "U.A.U. Isturin" izeneko unitatean dagoenean, bertan aurretik aurreikusitako eta gauzatu gabea baliozkotu ez delako.

Ildo horretatik, Isturin eta Isturin Txiki eraikinak finkatzea eta gaur egun aurrealdeko "terrazak" okupatutako lurzorua desjabetze bidez eskuratzea proposatzen da espaloia zabaltzeko. Horretarako, Plan Orokor honetan mugatutako "AAI. I.8" Jardun Integratuko Esparruan sartzen den "AAE.1/AY.05" Desjabetzeko Jarduketa Esparrua mugatzen da.

Era berean lursail mugakideari (Aiete pasealekua, 18) dagokion erregimena aldatzen da, ekipamendu komunitarioko erabilera izatera pasatuta.

- * 1995eko Plan Orokorren testuinguruan sustatutako plangintzan mugatutako "U.A.U. M^a Milagrosa"ri buruzko zehaztapenak ere aldatzen dira, bertako eraikigarritasuna finkatuta eta hirugarren sektoreko erabilera adskribituta ("b.20" tipologiako lursaila), komentuko lursailetarako Plan honetan orokorrean aplikatutako irizpideekin bat etorrira.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30./ AY.05 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 122.078 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.

A.U. "AY.05" (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 etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gainean:
Lehendik dauden eraikuntzen eraikitzeko profila eta altuera finkatzen dira.
- * Sestrapean:
Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-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 "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona globalekoak.

- 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.10/AY.05 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 6.148 m²)

Eraikuntza eta erabilerako erregimena zonako tipologia honentzako orokorrean ezartzen da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan.

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.

Orokorrean, "CE.09.1 San Roke txaletak" azpiesparruarekin batera, "AAE.1/AY.05" desjabetzeko jardun-esparrua Plan Orokor honetan mugatutako "AAI.1.8" Jardun Integratuko Esparruko zati da, bertan egokiak iruditzen zaizkien beste lurzoruak sartzeko aukera kaltetu gabe.

A.U. "AY.05" (Jarr.)

Esparru horrek dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren helburu izan beharko du.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen 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 (oin-kopurua eta altuera) emaitzazkoa.
- * Sestrapean:
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.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak. Eraikuntzaren oin-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean:
Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.
- * Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-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.- Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintzak.

- * 18, 20/22 eta 24/26 zenbakiei dagozkien zatian Aiete Pasealekuko espaloia zabaltzea gutxienez 2,50 m-tan (horretarako gaur egungo espaloia eta Plan Orokor honetan mugatutako "AAE.1/AY.05" Desjabetzeko Jardun Esparruan sartutako lurak hartuko ditu).

A.U. "AY.05" (Jarr.)

- * "Aldapetako maldaren" Iparraldeko eta Mendebaldeko ertzetan dauden eraikinak aldatzen diren neurrian, espaloia 2,50 m arte, gutxienez, zabalduko da.

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

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

Salbuespen horrek "AAE.1/AY.05" Desjabetze Jardun Esparruko lurretan eragiten du. Azpiesparru hori hiri-lurzoru finkatu gabea da urbanizazio finkaturik ez duelako eta/edo nahikoa ez duelako.

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.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Aiete Pasealekuko 18, 20/22 eta 24/26 zenbakiei dagokien zatian proiektatutako espaloia zabaltzeko lanak, urbanizazio-obra arrunten proiektua eginez zehaztu eta gauzatuko dira.

A.U. "AY.05" (Jarr.)

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jarduketak egiteko baldintzak:

"AAE.1/AY.05" (141 m²) Desjabetze Jardun Esparruan desjabetze bidez jardungo da.

B.- Urbanizazio-kargak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak.

"AAI I.8" Jardun Integratuko Esparruari dagokionean, baldintza horiek definituko dira helburu horrekin mugatuko den gauzatze-unitatean sustatu beharreko lursailak berriz zatitzeko proiektuan eta Urbanizatzeko Jardun Programan.

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.

Testuinguru horretan, ondoren azalduko diren jardunak, aipatutako jardun integratuko esparruan planteatutako hirigintza-garapenari lotutako urbanizazio-kargak izango dira:

- * "AAE.1/AY.05" Desjabetzeko Jardun Esparruan sartutako lurak, desjabetze bidez Udalak eskuratzeko kostuaren ordainketa.
- * Azpiesparru horretan proiektatutako urbanizazio-obren ordainketa eta, hala badagokio, gauzatzea.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak

Erabileren haztatze-koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, orokorrean Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritakoa jarraituko da.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

1.- Gauzatze-baldintzak.

AAE.1/AY.05



1. ERAIKUNTZA BALDINTZAK

1:1.000 ESKALA



Desjabetu beharreko esparrua (AAI.I.8)



HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)



A.U. "AY.06 ARBAIZENEA" (Aiete)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Aieteko gainetan kokatutako esparrua, Amara Berri aldera dagoen hegalean. Mugak: Hego-ekialdean, Morlans Behera; eta Ipar-mendebaldean, San Roke eta Lazkano. 157.473 m²-ko azalera du.

Garapena gauzatzeko dago, horretarako behar diren plangintzako tresnak behin betiko onartuta dauden arren.

Esparru honetan aipagarria da Arbaizenea parkea, hiriko hiri-espazio librean sistema orokorraren barruan dagoena.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * 1995eko Plan Orokorraren barruan Esparrua garatzeko egindako plangintzan jasotako zehaztapenak baliozkotzea. Honako dokumentu hauek osatzen dute:
 - Donostiako Plan Orokorraren aldaketa "A.I.U. AY 06 Arbaizenea"n (behin betiko onarpena: 1999ko apirilaren 13a).
 - "A.I.U. AY 06 Arbaizenea"ren Zatiko Plana (behin betiko onarpena: 2000ko urriaren 3a).
 - "A.I.U. AY 06 Arbaizenea"ren Zatiko Planaren aldaketa (behin betiko onarpena: 2006ko uztailaren 26a).
- * Dena den, esparru honetan aplikatu behar dira Plan Orokor honetan ezarritako esku hartzeko irizpide orokorrak, beste hainbaten artean, sestrarepeko eraikigarritasunari eta etxebizitzaren batez besteko tamainari dagokienean.
- * 1995eko Plan Orokorrean ezarritako proiektatutako eraikigarritasunaren banaketa-baldintzak finkatzen dira, eta zehazki, esparrua integratua zegoen "UP.10" banaketa-eremuko ereduak aprobetxamendua.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / AY.06 –Garapen txikiko bizitegia" zona. (Azalera: 55.017 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:

- Lursail eraikigarriko indizea:..... 0,40 m²(pe)/m²

A.U. "AY.06" (Jarr.)

- Eraikigarritasuna lursail eraikigarri
baten gainean:..... 0,55 m²(s)/m²(pe)
- Gutxi gorabeherako emaitza⁽¹⁾:..... 11.840 m²(s)

* Sestraperan:
zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestraperan 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:

* Sestra gainean: parametro horiek Plan Orokor honek finkatzen duen Zatiko Planean zehaztutakoak dira.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

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

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
Eraikigarritasun hori oso-osorik sustapen libreko etxebizitza-erregimenera bideratzen da.

1.2.- "F.10 / AY.06 – Hiri-espazio libreen sistema orokorra" zona.
(Azalera: 102.456 m²)

Eraikuntza eta erabilerako erregimena zona globaleko tipologia honentzako orokorrean ezartzen da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatzen dira.

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

A.U. "AY.06" (Jarr.)

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua 1995eko Plan Orokorren esparruan sustatu eta onartutako Zatiko Planean finkatu da, Planaren aldaketak barne hartuta. Plan hori aurreko II. epigrafean aipatu da eta orain baliozkotzen da.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

1995eko Plan Orokorreko testuinguruan horren inguruan ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira, eraikigarritasunaren banaketari buruzkoak barne hartuta, eta zehazki, esparrua integratua zegoen "UP.10" banaketa-eremuko ereduak aprobetxamendua finkatzen da. Aprobetxamendu hori erreferentziako parametroa izango da adierazitako banaketaren ondorioetarako.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira. Dena den, baldintza horien jatorria aipatutako garapen baliozkotuko plangintzan dago. Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Lursail horietako bakoitzeko sestra gaineko eraikigarritasuna aipatutako garapen finkatuko plangintzan ezartzen da.
- * 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 arautzeko baldintzak. Eraikuntzaren oin-kopurua eta altuera.

Sestra gainean, garapen baliozkotuko plangintzak definitzen ditu.

Testuinguru horretan, lursailaren mugekiko sestra gaineko eraikuntza, orokorrean, 5,00 m atzeratuko da.

Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako oin-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau

A.U. "AY.06" (Jarr.)

Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

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.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honetako Katalogoko III. Mailan sartuta daude San Roke kaleko 37 eta 57 zenbakietako eraikinak, Arbaizeneako ikuztegiari eta Txanponeneko iturriari dagozkienak hurrenez hurren.

Aurreko aurreikuspenen jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena

Esparruan indarrean den Urbanizazio Proiektua baliozkotzen da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa

"AY.06 Arbaizenea" Esparrua gauzatze baldintzak (gauzatze-unitate bat mugatzea; unitate horren jardun-sistema; eta abar), indarrean den Zatiko Planean, eta helburu horrekin bere garapenean sustatu eta onartutako proiektuetan ezartzen dira.

A.U. "AY.06" (Jarr.)

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan jasotako ingurumeneko 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. "AY.07 LAZKANO" (Aiete)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Aieteko goialdean kokatua dago, Aiete pasealekuaren eta San Roke bidearen arteko bidegurutzearen inguruan. 97.348 m²-ko azalera du. Mugak: Ipar-mendebaldean aipatutako bideak; eta Hegoaldean eta Ekialdean Arbaizenea esparruak.

Oso-osorik lursail pribatutan eraikuntza irekiz garatua dago. Gehienek etxebizitza kolektiboko eredua jarraitzen dute.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea, eraikigarritasuna eta bertako erabileraren intentsitatea gehiegi handitzea aurreikusi gabe. Hori guztia, sestrapeko eraikigarritasunarekin lotutako salbuespenak kaltetu gabe.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30./ AY.07 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 80.431 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

* Sestra gainean:

- "a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailetan: 0,50 m²(s)/m²(p)
Parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.
- "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" eta "b.20 Hirugarren sektoreko erabilera" lursailetan finkatu egiten da bertan dagoen eraikigarritasuna.

* 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 arautzeko parametroak.

* "a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailetan:

- Eraikuntzaren profila:
 . Sestra gainean III

A.U. "AY.07" (Jarr.)

- . Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.
 - Eraikuntzaren altuera: 10,50 m.
 - Aurreko parametroak gainditzen dituzten lehendik dauden eraikuntzen eraikitze profila eta altuera finkatzen dira.
- * "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" eta "b.20 Hirugarren sektoreko erabilera" lursailetan:
- Eraikuntzaren profila:
 - . Sestra gainean:
Lehendik dauden eraikuntzen eraikitze profila eta altuera finkatzen dira.
 - . Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.
- c) Lursail-zatiketako baldintzak
- * "a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailetan:
- Gutxieneko lursaila: 500 m²(p)
 - Bidera begira dagoen lursailaren gutxieneko aurrealdea egina dagoen ibilgailuentzako bide publikoa: 20,00 m
 - Finkatu egiten dira aurreko baldintzak betetzen ez dituzten lursailak.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.

- 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.

A.U. "AY.07" (Jarr.)

1.2.- "E.10/AY.07 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 16.917 m²)

Erabiltzeko baldintza orokorrak erabilera-tipologia honetarako Plan honetan orokorrean ezarritakoak dira ("2.1 Hirigintza Baldintza Orokorra" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan ezartzen da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean.
"a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" eta "b.20 Hirugarren sektoreko erabilera" lursailetan eraikigarritasun fisikoa bertan finkatua dagoen eraikuntzaren formaren emaitzazkoa da.
"a.40 garapen txikiko bizitegia" lursailetan, bakoitzaren azalerari orokorrean ezarritako eraikigarritasun-indizea aplikatzearen emaitza da eraikigarritasuna. Dena den, parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.
- * Sestrapean.
Sestrapean, 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 Orokorra" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

A.U. "AY.07" (Jarr.)

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak. Eraikuntzaren oin-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean.
 - "a.30" lursailean lehendik dauden eraikuntzen eraikitzeko profila eta altuera finkatzen dira.
 - "a.40 Garapen txikiko bizitegia" lursailean kasurako Arau Partikular honetan ezarritako irizpide orokorrak aplikatuko dira.
 - "a.40 Garapen txikiko bizitegia" motako lursailetan, lursailaren mugekiko sestra gaineko eraikuntza 5,00 m atzeratuko da orokorrean.
Dena den, lehendik eta finkatuak dauden eraikuntzen atzeratzea finkatuko da, lursailaren konfigurazioa edo behar bezala justifikatutako beste edozein arrazoiengatik, aurreko atzeratze orokorra bete ezin den neurrian.
- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokorrak honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

2.- Hiri-lurzorua 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 Orokorrak honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

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

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezia (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

A.U. "AY.07" (Jarr.)

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Erabileren haztatze-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 jasotako ingurumeneko 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. "AY.08 MELOI" (Aiete)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Aieteko goialdean kokatua dago. Mugak: Iparraldean, Amara-Antiguo bidea; Hegoaldean, Aieteko parkea; eta Ekialdean eta Mendebaldean, Morlans eta Lazkano esparruan, hurrenez hurren. 59.859 m²-ko azalera du.

1993an onartutako Zatiko Planaren arabera, lursail pribatuan etxebizitza kolektiboko eraikuntza irekien bidez garatzen da oso-osorik.

Azpimarragarria da Amara-Ibaeta bidea, Iparraldeko muga zein Iparraldetik Hegoaldera gurutzatzen duelako, Lazkanoko biribilgunearen eta Aiete Pasealekuaren azpiko tunelaren sarreraren artean.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea, bere garapenerako egindako Plan Orokor honek baliozkotzen duen Zatiko Planean oinarrituta gauzatzen dena (behin betiko onarpena: 1993ko martxoaren 11).

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30./ AY.08 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 51.161 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna (sestra gainean)⁽¹⁾: 14.559 m²(s)

- * Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea badauden eraikuntzen gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzakoa da. Edonola ere, eraikigarritasun hori 1993ko martxoaren 11ko ebazpen bidez behin betiko onartutako Zatiko Plan horretan aurreikusitako guztizkoarekin lotuta dago.
- * 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.

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

A.U. "AY.08" (Jarr.)

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gainean, badauden eraikinen eraikuntza-profila eta -altuera finkatzen dira. Dena den, honen inguruan finkatzen dira 1993ko martxoaren 11ko ebazpen bidez behin betiko onartutako aipatutako Zatiko Planean ezarritako parametroak.
- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-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 "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona globalekoak.

- 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.10/AY.08 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 8.698 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintzak zonako tipologia honentzako orokorrean ezartzen dira, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua 1995eko Plan Orokorren esparruan sustatu eta onartutako Zatiko Planean finkatu da, Planaren aldaketak barne hartuta. Plan hori aurreko II. epigrafean aipatu da eta orain baliozkotzen da.

A.U. "AY.08" (Jarr.)

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira. Dena den, baldintza horien jatorria aipatutako garapen baliozkotuko plangintzan dago. Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Lursail horietako bakoitzeko sestra gaineko eraikigarritasuna aipatutako garapen finkatuko plangintzan ezartzen da.
- * 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 arautzeko baldintzak. Eraikuntzaren oin-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean, baldintza horiek bertan dauden eraikuntzen gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzazkoak dira.
- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-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 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. "AY.08" (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.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Erabileren haztatze-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 jasotako ingurumeneko 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. "AY.09 AIETEKO JAUREGIA" (Aiete)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Aiete pasealekuaren ertzean kokatua dago, Meloi eta Etxadi bizitegi-esparruen artean. 86.527 m²-ko azalera du, eta udalerrian kalifikatuta dauden Hiri Espazio Libreen Sistema Orokorreko zati da.

Hiriko parke garrantzitsuenetakoa da, bertan dauden eraikuntzen, lorezaintzako elementuen eta espezie botanikoen garrantzia kontuan izanda.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea, gaur egun duen hiri-parke erabilera mantenduta, parke hau kontserbatu eta babesteko irizpide orokorra kontuan hartuta.
- * Aieteko Parkearen monumentu-multzoaren Iparraldeko eremua babesteko plan berezia baliozkotzea (behin betiko onarpena: 2007ko apirilaren 27a)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "E.10/AY.09 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 3.266 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintzak zonako tipologia honentzako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.2.- "F.10 / AY.09 – Hiri-espazio libreen sistema orokorra" zona. (Azalera: 83.261 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

Baldintza horiek "F.10" zona globaletarako Plan honetan orokorrean ezarritakoak dira ("2.1 Hirigintza Baldintza Orokorrak" dokumentua).

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako "F.10 Hiri-espazio libreen sistema orokorra" zona globaleko baldintza orokorrak aplikatuko 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.

A.U. "AY.09" (Jarr.)

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira. Aieteko Parkearen monumentu-multzoaren Iparraldeko eremua babesteko plan berezian ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira gai honen inguruan (behin betiko onarpena: 2007ko apirilaren 27a)

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa izango da lursail horietako bakoitzean gaur egun dauden eraikuntzen lerrokaduren eta formaren (oin-kopurua eta altuera) emaitzazkoa, baliozkotutako plan bereziaren aurreikuspenak barne hartuta.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak. Eraikuntzaren oin-kopurua eta altuera.

* Sestra gainean, bertan dauden eraikuntzen gaur egungo formaren (profila eta altuera) eta baliozkotutako Plan Berezian aurreikusitako enaitzazkoak dira baldintza horiek.

* Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren enaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-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-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru finkatuak dira.

A.U. "AY.09" (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.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Aieteko Jauregia eta bere lorategiak Plan Orokor honetako Katalogoaren I. Mailan sartuta daude.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspen espezifikoak.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan jasotako ingurumeneko 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. "AY.10 LUGARITZ" (Aiete)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Lugaritzeko muinoen zati altuena eta Ibaetara doan behe-ibarra barne hartzen ditu. Mugak: Hego-ekialdean Ibaeta auzoa; eta Iparraldean, Seminarioko zona. 197.990 m²-ko azalera du.

Gaur egun gauzatze-prozesuan dago, kasurako egin den garapen-plangintzan oinarrituta, eta 1995eko Plan Orokorra definitutako antolamendu-irizpideak kontuan hartuta.

Premisa horiekin dentsitate ertaineko bizitegi-multzo bat gauzatu da, lorategidun eraikuntza irekiko tipologiekin, eta toki-mailako (Castil Blanco finka) zein maila orokorreko (Lugaritzeko hiri-parkea) espazio libreetara zuzendutako azalera garrantzitsuarekin.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * 1995eko Plan Orokorren esparruan "AO.04 Lugaritz" eremuan sustatutako Zatiko Plana baliozkotzea. 2001eko abenduaren 3ko ebazpen bidez behin betiko onartu zen eta gaur egun gauzatze-fasean dago.

Dena den, Plan Orokor honek lurpeko eraikuntza-baldintzak aldatzen ditu, kasurako ezarritako irizpide orokorra esparru honetara zabalduta.

- * Loreako Zatiko Planetik datorren espazio librearen zati baten integrazioa Esparruan. Era horretan, hiri-parke kalifikatuko azaleraren zati izatera pasatuko da.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30./ AY.10 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 116.385 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainean:..... 0,24 m²(s)/m²
Gutxi gorabeherako emaitza⁽¹⁾..... 27.917 m²(s)

⁽¹⁾ Datu informatiboa:

A.U. "AY.10" (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 etorrira. .

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gainean: parametro horiek Plan Orokor honek finkatzen duen Zatiko Planean zehaztutakoak dira.
- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako "A.30 Eraikuntza isolatuko bizitegia" zona globalekoak.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa
 - * Babes ofizialeko etxebizitzetara zuzendutako eraikigarritasuna: 2.700 m²(s)
 - * Gainerako bizitegi-eraikigarritasuna sustapen libreko etxebizitzaren berezko erregimenari lotzen zaio.

1.2.- "F.10/AY.10 – Hiri Espazio Libreen Sistema Orokorra" zona (Azalera: 81.605 m²)

Eraikuntza eta erabilerako erregimena tipologia honetako zona globaletarako Plan honetan orokorrean ezartzen da ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua 1995eko Plan Orokorraren esparruan sustatutako Zatiko Planean finkatu da. Plan hori aurreko II. epigrafean aipatu da eta orain finkatzen da.

A.U. "AY.10" (Jarr.)

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira. Dena den, baldintza horien jatorria aipatutako garapen baliozkotuko plangintzan dago. Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Lursail horietako bakoitzeko sestra gaineko eraikigarritasuna aipatutako garapen finkatuko plangintzan ezartzen da.
- * 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 arautzeko baldintzak. Eraikuntzaren oin-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean, baldintza horiek aipatutako garapen finkatuko plangintza horretan ezartzen dira.
- * Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako oin-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 Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru finkatuak dira.

A.U. "AY.10" (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.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Erabileren haztatze-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 jasotako ingurumeneko 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. "AY.11 PUIO-LANBERRI" (Aiete)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Amara Berri aldera ematen duen Aieteko hegaletan kokatutako esparrua. Iparraldetik Hegoaldera doa Amara-Ibaeta bidetik hasi eta Miramon/Zorroaga paretik igarotzen den saihezbidearen ingururaino. 399.592 m²-ko azalera du.

Kasurako egindako Zatiko Planean (1993ko ekainaren 15ean onartu zen behin betiko) eta honen inguruan beranduago egindako aldaketan (1996ko urriaren 31n onartu zen behin betiko) adierazitakoa kontuan hartuta erabat garatu da.

Hegaletako garapenen berezko ezaugarri morfologikoak ditu, topografiara egokitutako lursail pribatuan egindako bloke solteekin. Gainera, Puioko hiri-parkea aurkituko dugu, Espazio Libreen sistema orokorraren barruan dagoena.

Duela gutxi Esparruaren bi zati zehatzetan eragina duen 1995eko Plan Orokorraren Aldaketari buruzko dokumentu bat idatzi zuten (2007ko apirilaren 27an behin betiko onartu zen).

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea, Zatiko Planean eta aurretik aipatutako aldaketan oinarrituta gauzatua. Hauek Esparrua garatzeko idatzi zituzten eta Plan Orokor honek baliozkotzen du.
- * Halaber, 2007ko apirilaren 27an onartutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketa baliozkotzen da. Aldaketa horrek egitura-mailan zein maila xehatua zehaztutakak ditu eta, aipatu bezala, Esparruko bi leku zehatzetan eragiten du.

Beste hainbaten artean hona hemen bere helburuak: leku horietako batean erlazioko espazio libre baten inguruan, etxebizitza-erabilerak ezartzea, gehienak babestua; eta beste lekuan, kirol-ekipamendu bat (futbol-zelaia) eraikitzea. Zehazki, 137 etxebizitza eraikitzea aurreikusi dute. Horietatik 61 BOE etxebizitzak izango dira, 38 tasatuak, eta gainerako 38ak sustapen librekoak.

Hala ere, egiturazko mailako espazio libreen neurriarekin lotuta proiektu honetan hartutako irizpide orokorra aplikatuz, proiektatutako plaza espazio libreen sistema orokorretik kanpo uzten da, eta erabilera-mota horren tokiko sistemaren zati izatera bakarrik pasatuko da.

Aipatu behar da Aldaketa-espeditente horren eraginpeko lurak "AY.11.1 Lanberri" azpiesparru eten gisa identifikatzen direla Plan Orokor honetan. Azpiesparru hori bat dator "AAI.I.7" Jardun Integratuko Esparruarekin.

- * Halaber, Plan Orokor honek zorupeko eraikuntza-baldintzak aldatzen ditu, eta esparru horretara zabaltzen da kasurako ezarritako irizpide orokorra.

A.U. "AY.11" (Jarr.)

- * Merkezabal kalean 29 unitate inguruko zuzkidura-bizitokitarako eraikin bat antolatzea aurreikusi da.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ AY.11 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 273.729 m²)

1.1.1.- "AY.11.1 Lanberri" azpiesparrua (Azalera: 46.003 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainean: 12.110 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 arautzeko parametroak.

- * Eraikuntzaren profila:
 - . Sestra gainean V
 - . Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.
- * Eraikuntzaren altuera 15,00 m.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak "A.30" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak dira ("B" dok. Lehen Liburua Hirigintza Baldintza Orokorrak).

A.U. "AY.11" (Jarr.)

- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
- * Aurretik dagoen bizitegi-eraikigarritasuna: ... 674 m²(s)
 - * Bizitegi-eraikigarritasun berria: 11.086 m²(s)
 - BOEko erregimenera lotua (%43): 4.770 m²(s)
 - Etxebizitza tasatuko erregimenera lotuta (%31): 3.420 m²(s)
 - Sustapen librekoa: 3.570 m²(s)
 - * Bizitegi-eraikigarritasun guztizkoa: 11.760 m²(s)
- c) Baimendutako beste erabileratarako eraikigarritasuna: 350 m²(s)

1.1.2.- "A.30" Hirigintza Esparruko gainerako bizitegi-eremuak (Azalera: 227.726 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna:
- * Sestra gainean:
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa da.
 - * Sestrapean: Sestrapean, zona globalean 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 dauden eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.
 - * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-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 "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona globalekoak.

A.U. "AY.11" (Jarr.)

- * Zuzkidura-bizitokiak ezartzeko lursail bat antolatuko da, 1.035 m²-ko gutxieneko azalerarekin.

- 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.10/AY.11 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 7.831 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintzak zona globaleko tipologia honentzako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.3.- "F.10/AY.11– Hiri Espazio Libreen Sistema Orokorra" zona (Azalera: 118.032 m²)

Eraikuntza eta erabilerako erregimena tipologia honetako zona globaletarako Plan honetan orokorrean ezartzen da ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

"AY.11.1 Lanberri" azpiesparruari dagokionean, aurreko I. eta II. epigrafeetan aipatu den eta orain baliozkotzen den 1995eko Plan Orokorra Aldatzeko dokumentuan definitutakoa da antolamendu xehatua.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

- a) "AY.11.1. Lanberri" azpiesparrua.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira. Dena den, baldintza horien jatorria aipatutako baliozkotutako 1995eko Plan Orokorren Aldaketan dago. Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

A.U. "AY.11" (Jarr.)

b) Hirigintza Esparruaren gainerakoa

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) "AY.11.1. Lanberri" azpiesparrua.

- * Sestra gainean, eraikigarritasun fisikoa da baliozkotutako 1995eko Plan Orokorren Aldaketan lursail horietako bakoitzerako zehaztutakoa.
- * 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.

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 (oin-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 etorrita.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak. Eraikuntzaren oin-kopurua eta altuera.

a) "AY.11.1. Lanberri" azpiesparruan antolatutako lursailak.

- * Sestra gainean, baliozkotutako 1995eko Plan Orokorren Aldaketak lursail bakoitzerako definitzen ditu baldintza horiek.
- * Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako oin-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. "AY.11" (Jarr.)

b) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

- * Sestra gainean, baldintza horiek dira lursail horietako bakoitzean gaur egun dauden finkatutako eraikuntzen lerrokaduren eta formaren (oin-kopurua eta altuera) emaitzazkoak.
- * Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako oin-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 xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

"AY.11.1. Lanberri" azpiesparruan erregimen juridiko hori antolatutako bizitegi-lursail bakoitzarentzat baliozkotutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketak zehaztuko du.

2.- **Hiri-lurzoruen kategorizazioa.**

A.- "AY.11.1. Lanberri" azpiesparrua

Azpiesparru honetako lurak finkatu gabeko hiri-lurzoru izaera dute urbanizaziorik ez dutelako edo txikia dutelako, bertan eragina duen plangintza baliozkotuarekiko ezarriko diren zehaztapenak kaltetu gabe.

B.- Hirigintza Esparruaren gainerakoa

Hirigintza Esparruko gainerako 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.

A.U. "AY.11" (Jarr.)

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

"AY.11.1 Lanberri" azpiesparruaren urbanizazio-erregimena baliozkotutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan definitzen da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jarduketak egiteko baldintzak:

"AY.11.1 Lanberri" azpiesparruak osatzen du "AAI.1.7" Jardun Integratuko Esparru independentea.

Azpiesparruaren jardun-baldintzak 1995eko Plan Orokorraren Aldaketa baliozkotuan, eta hura garatu eta gauatzeko egin beharko diren proiektuetan ezarriko dira, dagokion Urbanizatzeko Jardun Programa barne hartuta.

B.- Urbanizatzeko Jardun Programak osatu eta programatzeko baldintza espezifikoak.

Aipatutako "AAI.1.7" jardun integratuko esparru horretan Urbanizatzeko Jardun Programa egingo dute, Plan Orokor hau onartzen denetik bi urteko epean sustatzeko.

Beste hainbat gauzaren artean, programa horretan dagozkien gauzatze-unitateak mugatuko dira eta dagokion jardun-sistema zehaztuko da.

C.- Urbanizazio-kargak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak.

"AY.11.1 Lanberri" azpiesparruari dagokionean baldintza horiek finkatutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan definituko dira, eta bere garapena, berriz, helburu horrekin mugatuko diren gauzatze-unitateetan sustatzeko berriz zatitzeko proiektuan eta Urbanizatzeko Jardun Programan.

A.U. "AY.11" (Jarr.)

D.- Erabileren haztatze-koefizienteak

Erabileren haztatze-koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, orokorrean Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritakoa jarraituko da.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan jasotako ingurumeneko 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. "AY.12 ERRONDO GAINA (I)" (Aiete)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Izenak adierazten duen moduan, Errondo gainean dago, Amara Berri eta errepede/saihesbidearen arteko Aieteko bizkarren muinoan. 51.903 m²-ko azalera du.

Oso-osorik lursail pribatutan eraikuntza irekiz garatua dago. Gehienek etxebizitza kolektiboko eredua jarraitzen dute; beste batzuek, berriz, familia bakarreko etxeak egiteko lursail-zatiketa baterako eredua.

Aipatu behar da esparruan San Juan de Dios Klinika eta energia elektrikoa hornitzeko azpiestazioa daudela.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea, bertako erabileraren intentsitatea eta eraikigarritasuna nabarmen handitzea aurreikusi gabe.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / AY.12 – Garapen txikiko bizitegia" zona. (Azalera: 51.903 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainean
 - "a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailetan: 0,31 m²(s)/m²(p)
Parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.
 - "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" eta "b.20 Hirugarren sektoreko erabilera" lursailetan: bertan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.
- * 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.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
 - "a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailetan:
 - Eraikuntzaren profila:..... III/III

A.U. "AY.12" (Jarr.)

- . Eraikuntzaren altuera 10,50 m.
- . Parametro horiek gainditzen dituzten eraikuntzak finkatzen dira.
- "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" eta "b.20 Hirugarren sektoreko erabilera" lursailetan lehendik dauden eraikuntzen eraikitze profila eta altuera finkatzen dira.
- * Sestrapean:
Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.
- c) "a.40 Garapen txikiko bizitegia" lursailetan lursail-zatiketako baldintzak.
- * Gutxieneko lursaila: 500 m²(p)
- * Finkatu egiten dira aurreko baldintzak betetzen ez dituzten lursailak.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.40 Garapen txikiko bizitegia" zona globalerako ezarritakoak.
- b) "a.40" lursailetan etxebizitza-kopuru handiena:..... 4 etxebizitza/lursaila

Aipatutakoa baino kopuru handiagoa izango duten lursail finkatueta dagoen etxebizitza-kopurua baliozkotzen da.

- 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.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

A.U. "AY.12" (Jarr.)

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:
"a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" "b.20 Hirugarren sektoreko erabilera" eta "h.00 Zerbitzuen azpiegitura" lursailetan eraikigarritasun fisikoa bertan finkatua dagoen eraikuntzaren formaren emaitzazkoa da.
"a.40 garapen txikiko bizitegia" lursailetan, bakoitzaren azalerari orokorrean ezarritako eraikigarritasun-indizea aplikatzearen emaitza da eraikigarritasuna. Dena den, parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.

- * Sestrapean:
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 oin-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean, baldintza horiek dira Arau Partikular honetan orokorrean ezarritakoak aplikatzearen emaitzazkoak.
- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-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.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak

- * Lursailaren mugekiko "a.40 Garapen txikiko bizitegia" tipologiako lursailetan eraikuntzen atzeratzea (sestra gainean): 5,00 m
- * Bertan dagoen ibilgailuentzako bide publikora gutxieneko lursail-aurrealdea ("a.40" tipologia-lursaila): 20,00 m.

A.U. "AY.12" (Jarr.)

- * Badauden lursailak eta eraikuntzak gaur egungo baldintzetan finkatzen dira, baita hauek ordezkatzeko badituzte ere, lursailaren konfigurazioari lotutako arrazoiengatik edo onar daitezkeen beste hainbat arrazoiengatik, aurreko irizpide orokorra aplikatu ezin bada.

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

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 hainbat artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienez, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Erabileren haztatze-koefizientei eta hauen aplikazioari dagokienez, 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 jasotako ingurumeneko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztutako dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AY.13 ERRONDO GAINA (II)" (Aiete)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AY.12" esparrua bezala, Errondo gainean kokatua dago, Anoetako kirol-hiriaren gainean dagoen muinoaren ekialdeko muturrean. 30.539 m²-ko azalera du.

Nahiko lur laua da, ia ez dago eraikinik eta ibilgailuak bertara heltzeko zailtasunak dituzte. Bertan 1995eko Plan Orokorrak gaur egun oraindik gauzatu ez den bizitegi-garapen neurritsua proiektatu zuen.

Plan horren garapeneko II. laurtekoaren barruko lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen da, eta 2003ko maiatzaren 9an hasieran onartu zen zegokion Zatiko Planaren helburu izan da.

Oraingo izapidetzea geldirik dago, Esparruaren zati bat hartzen duen Karlos I. kaleko sarbidea kentzeko aukeretakoren batek eragindako zalantzak daudelako.

Ildo horretatik, sarbide hori ordezkatzeko lantzen ari diren azterlana erabakigarria izango da Esparrua behin betiko mugatu/antolatzeko. Esparrua, oraingo, ez da aldatuko.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Salbuespen batekin, eta Karlos I.a kaleko sarbidearen inguruan behin betiko hartuko diren erabakiek izan ditzaketen ondorioak kaltetu gabe, 1995eko Plan Orokorraren aurreikuspenak finkatzen dira.

Salbuespen horrek Esparruan proiektatutako eraikigarritasunean eragiten du. Zehazki, sestra gaineko eraikigarritasuna handituko da, gutxieneko eraikigarritasuna arautzen duten indarrean dagoen hirigintza-legerian (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa) ezarritako irizpideak betetzeko.

Bestalde, aipatutako finkatzeak, beste hainbaten artean, 1995eko Plan Orokorrean definitutako "UP.10" banaketa-eremuaren ereduzko aprobetxamenduan eragiten du. Plan hori erreferentziako parametroa da eta izaten jarraituko du, banaketa-eremu horretan proiektatutako eraikigarritasuna partitzeko.

- * Dena den, Hirigintza Esparru hau sartuta dago dagokion plangintza xehatua lantzeko testuinguruan zehazteko eta/edo berresteko Jardun Integratuko Esparru posibleen zerrendan, eta une honetan "AAI II.10" gisa identifikatzen da.

A.U. "AY.13" (Jarr.)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / AY.13 – Garapen txikiko bizitegia" zona. (Azalera: 30.539 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Eraikigarritasun-indizea: 0,40 m²(s)/m²
- * 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:

- * Eraikuntzaren profila:
 - Sestra gainean: esparruko antolamendu xehatua zehazteko sustatuko den Zatiko Planean finkatuko dira.
 - Sestrapean:
Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.40 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona globalerako ezarritakoak.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
Eraikigarritasun hori oso-osorik sustapen libreko etxebizitza-erregimenera bideratzen da.

A.U. "AY.13" (Jarr.)

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Zatiko Plan bat egingo da Esparruaren antolamendu xehatua zehazteko.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Aipatutako Zatiko Plana landu eta onartuko da Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita bi urteko epean.

B.- Eraikigarritasuna banatzeko erregimen orokorra.

Proiektatutako eraikigarritasuna banatzeko, 1995eko Plan Orokorrean mutaturako "UP.10" banatzeko eremuaren indarrean dagoen ereduak aprobetxamendua hartuko da kontuan, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuaren Lehen Xedapen Iragankorraren 6. idatz-zatian azaldutako baldintzetan eta helburuekin.

5.- Tokiko sistemen sarea antolatze baldintza orokorrak.

Esparruaren erdian kokatuta, gutxienez 1.500 m²-ko azalera izango duen espazio bakarra antolatuko da. Bertan bilduko da proiektatuko diren zuzkidura-erabilerako zona diferenteen zati bat.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

Esparruko hirigintza-erregimen xehatua bertan sustatu beharreko Zatiko Planean ezarriko da.

Testuinguru horretan, lursailaren mugekiko "a.40 Garapen txikiko bizitegia" tipologiako lursailetan proiektatutako eraikuntzen atzeratzea (sestra gainean) 5,00 m-koa izango 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 hainbat artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

A.U. "AY.13" (Jarr.)

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Erregimen hori arautzen duten baldintzak, alde batetik, esparruan sustatu beharreko Zatiko Plana eta, bestetik, helburu horrekin bere garapenean egiteko proiektuak landu eta onartzeko testuinguruan zehaztuko dira.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan jasotako ingurumeneko 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. "AY.14 AIZKOLENE" (Aiete)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Errondo gaineko zonan kokatua dago, Lanberri eta saihezbidearen artean Miramon parean. %15 inguruko aldapak dituen lurrian kokatua dago eta 47.437 m²-ko azalera du.

Esparruaren %50 inguru sailetan zatitua dago bertako barne-bidean zehar, etxebizitza bat edo biko eraikinak ezartzeko. Beste erdian San Patricio ikastetxearen eta Axular ikastolaren lursailak daude.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea, bertako erabileraren intentsitatea eta eraikigarritasuna nabarmen handitzea aurreikusi gabe.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / AY.14 – Garapen txikiko bizitegia" zona. (Azalera: 47.437 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:

- "a.40" lursailetan. 0,40 m²(s)/m²(p)
Parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.
- "g.00" lursailetan badagoen eraikigarritasuna finkatzen da.

* 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:

* "a.40" lursailetan.

- Eraikuntzaren profila:
Sestra gainean III

A.U. "AY.14" (Jarr.)

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

- Eraikuntzaren altuera: 10,50 m
Aurreko parametroak gainditzen dituzten eraikuntzak finkatzen dira.

- * "g.00" lursailetan lehendik dauden eraikuntzen eraikitze profila eta altuera finkatzen dira.

c) "a.40 Garapen txikiko bizitegia" lursailetan lursail-zatiketako baldintzak.

- * Gutxieneko lursaila: 500 m²(p)
- * Finkatu egiten dira baldintza horiek betetzen ez dituzten lursailak.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.40" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.
- b) "a.40" lursailetan etxebizitza-kopuru handiena: 4 etx./lursaila
Aipatutakoa baino kopuru handiagoa izango duten lursail finkatueta dagoen etxebizitza-kopurua baliozkotzen da.

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.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

A.U. "AY.14" (Jarr.)

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.

- "g.00" lursailetan, eraikigarritasun fisikoa da orain dagoen eta finkatuta dagoen eraikuntzaren formaren emaitzazkoa.
- "a.40 garapen txikiko bizitegia" lursailetan, bakoitzaren azalerari orokorrean ezarritako eraikigarritasun-indizea aplikatzearen emaitza da eraikigarritasuna.
Dena den, parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.

* Sestrapean:

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 oin-kopurua eta altuera.

* Sestra gainean, baldintza horiek dira Arau Partikular honetan orokorrean ezarritakoak aplikatzearen emaitzazkoak.

* Sestrapean.

Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-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.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * "a.40 Garapen txikiko bizitegia" tipologiako lursailetan aurreikusitako eraikuntzen atzeratzea (sestra gainean) 5,00 m-koa izango da.
- * Bertan dagoen ibilgailuentzako bide publikora gutxieneko lursail-aurrealdea ("a.40" tipologiako lursailak): 20,00 m

A.U. "AY.14" (Jarr.)

- * Finkatu egiten dira baldintza horiek betetzen ez dituzten lursailak eta eraikuntzak.

E.- Jabariko baldintza partikularrak:

Arau Partikular hauetako "Jabari eta Erabilerako Baldintzak" grafikoan mugatzen da "a.40 Garapen txikiko bizitegia" tipologiako lursailen barruan lursail eraikigarria.

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.

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.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Esparruan sortutako "ur beltzen" hustea ondoren aipatuko dugun moduan konpondu beharko da:

- * Eremuko etxebizitza-erabilerako lursail guztietan sortutako isurketak biltzeko kolektore partikularra eraiki eta/edo hobetzea eta osatzea.
- * Kolektore hori eta bertan dauden ikastetxeetako hustubideak lan hau betetzeko ezaugarri egokiak dituzten kolektore orokorrera konektatzea.

A.U. "AY.14" (Jarr.)

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizazio-kargak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak.

- 1. idatz-zatian deskribatutako urbanizazio-obrak gauzatuko dira kolektore partikularri dagokionean, jabeek idatzitako obra-proiektuaren bitartez, eta honen eta kolektore nagusiaren arteko loturari dagokienean, Udalak idatzitakoaren bitartez.
- Saneamenduko tokiko sarea egokitze kostuak jabeek ordaindu beharko dituzte. Udalak, berriz, sare horretako isurketak bilduko dituen kolektore orokorra instalatzeko behar diren kostuak.

B.- Erabileren haztatze-koefizienteak

Haztatze-koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, orokorrean Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritakoa jarraituko da.

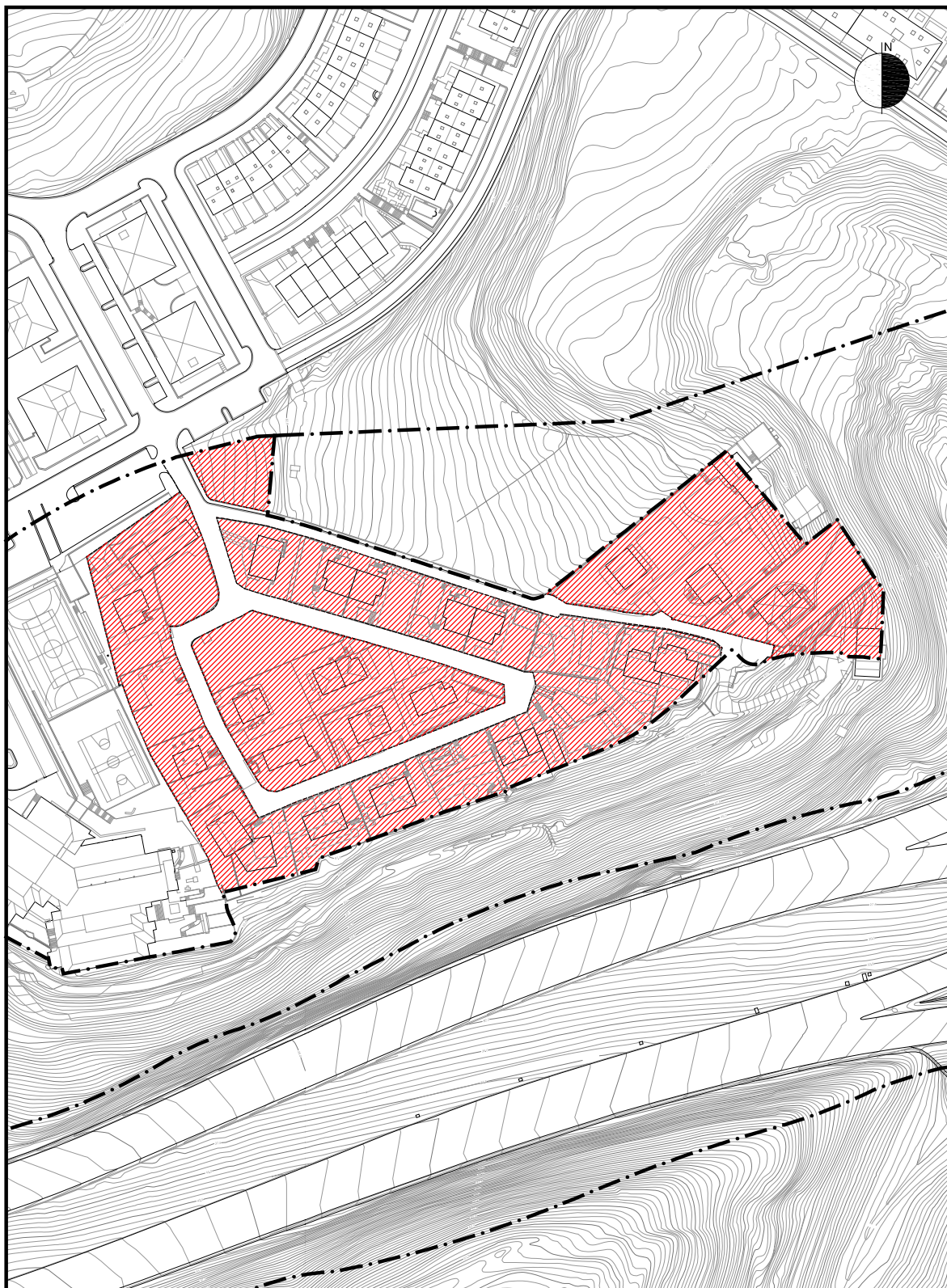
VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

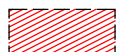
1.- Eraikuntza-baldintzak.

"AY.14 Aizkolene"



1. ERAIKUNTZA BALDINTZAK

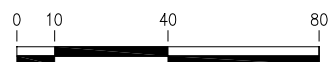
1:2.000 ESKALA



Lursail eraikigarria



HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)



A.U. "AY.15 ETXADI" (Aiete)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Mugak: Iparraldean, Aieteko parkea; Hegoaldean eta Ekialdean, "Puio-Lanberri" esparrua; eta Mendebaldean, "Bera-Bera". 126.768 m²-ko azalera du.

Oso-osorik lursail pribatutan eraikuntza irekiz garatua dago. Gehienek etxebizitza kolektiboko eredua jarraitzen dute.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea, bertako erabileraren intentsitatea eta eraikigarritasuna nabarmen handitzea aurreikusi gabe.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ AY.15 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 116.123 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren (profila eta altuera) 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:

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

A.U. "AY.15" (Jarr.)

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako "E.30" zona globalekoak.

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.10/AY.15 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 10.645 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintzak zona globaleko tipologia honentzako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu 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 biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gaineen: Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa izango da lursail horietako bakoitzean gaur egun dauden finkatutako eraikuntzen lerrokaduren eta formaren (oin-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 etorrita.

A.U. "AY.15" (Jarr.)

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

- * Sestra gainean.
Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.
- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-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 xehatuetak bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

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.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

A.U. "AY.15" (Jarr.)

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Erabileren haztatze-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 jasotako ingurumeneko 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. "AY.16 PAGOLA" (Aiete)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Ibaetako bailarara ematen duen Aieteko hegalean dagoen esparrua –"Infernua"ren aurrean–. Mugak: Ipar-ekialdean, "Bera-Bera"; eta Hego-mendebaldean, Ibaeta auzoa. 277.239 m²-ko azalera du.

Gaur egun, esparrua garatzeko idatzitako hirigintzako dokumentuen arabera, gauzatze-fasean dago. Hona hemen dokumentu horiek:

- * "AY.16 Pagola" eremuari buruzko 1995eko Plan Orokorraren aldaketa (behin betiko onarpena: 2003ko maiatzaren 6a).
- * "AY.16 Pagola" eremuko Zatiko Plana (behin betiko onarpena: 2004ko martxoaren 30a).
- * "AY.16 Pagola" eremuaren Zatiko Planaren aldaketa (behin betiko onarpena: 2005eko urriaren 25a).
- * "AY.16 Pagola" eremuko Zatiko Planaren "a.300.3" lursailaren xehetasun-azterlana (behin betiko onarpena: 2008ko irailaren 26a).
- * "AY.16 Pagola" eremuko Zatiko Planaren "a.300.4" lursailaren xehetasun-azterlana (behin betiko onarpena: 2008ko irailaren 26a).

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

1995eko Plan Orokorrak esparru berri hau konfiguratu zuen, eraikuntza irekiko eta garapen txikiko bizitegi-tipologiatan oinarrituta, bizitegi-garapen berria ezartzeko helburuarekin.

Beranduago, 2003ko maiatzaren 6an behin betiko onartutako Plan Orokor horren Aldaketaren ondorioz, oinarritzko irizpide haiek mantentzen dira orokorrean, baina honako alderdi hauen bitartez zehaztu edo osatuta:

- * Esparruan antolatutako etxebizitzaren kopurua handitzea, 1995eko Plan Orokorrean aurreikusitako 420 etxebizitzetatik 598ra pasatuta. Hauetatik 316 babes publikoko erregimenera adskribitzen dira.
- * Iza ondoan dagoen Bera-Bera biribilgunea eta Aieteko goialdeko bide-ardatza (Aiete-Oriamendi errepidea) lotuko dituen kale berria sortzea.
- * Pagola Gain baserriaren Mendebaldean dagoen Esparruko goialdean erabilera eta jabari publikoko espazio libreen zati bat kokatzea.

Plan Orokorraren Aldaketa horren zehaztapenak proiektu honek baliozkotzen ditu bi salbuespenekin.

A.U. "AY.16" (Jarr.)

Alde batetik, "AY.19 Azken Portu" izenekoa ezabatzea, esparru bereizi gisa. Bertako lurra Bera Berako Esparru mugakidearen barruan sartuta geratuko dira.

Bestetik, eta egiturazko mailako espazio libreen dimentsioarekin lotuta Plan Orokor honetan hartutako irizpide orokorra aplikatuz, aipatutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan maila horrekin kalifikatutako espazioa espazio libreen sistema orokorretik kanpo uzten da, eta erabilera-mota horren tokiko sisteman bakarrik egongo da.

Azkenik, 2005eko urriaren 25ean onartutako Zatiko Planaren Aldaketa baliozkotzen da, Plan Orokor hau onartzeko unean indarrean zen garapen-plangintza osatzen duena. Eta aldaketa horren eta bere garapenean egindako proiektu osagarrien arabera Plana gauzatzen ari da.

Hori guztia mugatutako "b.20.1" lursailerako Arau Partikular hauetan sartzen diren aldaketak kaltetu gabe. Aldaketa horien ondorioz eraikigarritasuna pixka bat handitzen da (zehazki hirugarren sektoreko erabileretara zuzendua) eta aipatutako lursailaren eta bere inguruko lurren mugak aldatzen dira.

Bestalde, Plan Orokor honek zorupeko eraikuntza-baldintzak aldatzen ditu, kasurako ezarritako irizpide orokorra esparru honetara zabaldua.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ AY.16 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 261.024 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainea eta sestrapeko erabilera nagusiak: 62.242 m²(s)
- * Gainera, erabilera osagarritarako (aparkalekua, eta abar) sestrapeko eraikigarritasun bat aurreikusi eta gauzatzeko baimentzen da, baldin eta eraikigarritasun hori sestrapeko eraikigarritasuna arautzeko Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpide orokorrekin bat badator.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

* Sestra gainea:

- "a.30" tipologiako lursailetan:

- . Eraikuntzaren profila:..... III(a)
- . Eraikuntzaren altuera: 13,50 m

A.U. "AY.16" (Jarr.)

- "a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailetan:
 - . Eraikuntzaren profila:..... III
 - . Eraikuntzaren altuera: 10,50 m

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

c) Lursail-zatiketako baldintzak:

- * "a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailetan:
 - Lursail eraikigarriko gutxieneko azalera:..... 2.000 m²(p)
 - Errepidera begira dagoen lursailaren gutxieneko aurrealdea: 50,00 m

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako "A.30" zona globalekoak.

- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa

- * Bizitegi-eraikigarritasun berria:
 - "a.30" BOE erregimena: 26.860 m²(s)
 - "a.30" sustapen libreko erregimena: 23.520 m²(s)
 - "a.40" sustapen libreko erregimena: 8.825 m²(s)
 - Guztira: 59.205 m²(s)

- * Bizitegi-eraikigarritasun finkatua
 - "a.30" sustapen libreko erregimena: 1.123 m²(s)

- * Hirugarren sektoreko erabilerak 1.914 m²(s)

1.2.- "E.10/AY.16 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 7.594 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintzak "E.10" zonetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.3.- "E.20/AY.16 – Trenbide-sistema orokorra" zona (Azalera: 8.621 m²)

Eraikitze eta erabiltzeko baldintzak dira "E.20" zonetarako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.

A.U. "AY.16" (Jarr.)

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua da finkatuta dagoen 1995eko Plan Orokorren esparruan sustatutako zatiko plan horretan zehaztutakoa.

Hala ere, finkatutako Zatiko Planeko "a.300.3", "c.000.1" eta "f.120.2" lursailen inguruan berregokitze batzuk egingo dira. Berregokitze horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio xehatua" planoan (bertan lursailak Plan Orokorren nomenklaturarekin identifikatzen dira) eta Arau Partikular hauetako "1. Eraikuntza, jabari eta erabilerako baldintzak. "b.20.1" eta "a.30.3" Lursaila" grafikoan adierazten dira.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

Esparrua gauzatze-fasean dago.

5.- Tokiko sistemen sarearen baldintza orokor arautzaileak.

- * Esparruak ibilgailuentzako sarbideak izango ditu Hernaniko errepidetik –Azken Portu baserriaren parean– eta muga egiten duen Bera-Berako Esparrutik, Amara-Ibaeta bidearekin lotzen den tokiaren inguruan.

Bi sarrerak lotuta egongo dira Esparrua gurutzatzen duen bide baten bitartez. Horrela, Ekialdetik Mendebaldera doan Aieteko bide-bilbea osatuko duen kale berri bat osatuko da.

- * Esparruaren goialdean, Pagola baserriaren inguruko lurak toki-mailako espazio libreterako erabiliko dira. Era horretan, muga dagoen Bera-Berako esparrukoarekin batera, espazio berde bakarra eratu ahal izango 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 baliozkotuko plangintzan dago. Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da, Plan Orokor honetan mugatzen diren "b.20.1" eta "a.30.3" lursailei buruz aipatutako baldintzak salbuetsita.

A.U. "AY.16" (Jarr.)

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean: lursail horietako bakoitzeko eraikigarritasuna aipatutako garapen finkatuko plangintzan ezartzen da.
- * 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.
- * Testuinguru horretan, Plan Orokor honetan antolatutako "b.20.1" lursailean aurreikusitako eta hirugarren sektoreko erabileretara zuzendutako eraikigarritasuna (sestra gainean zein sestrapean) 1.395 m²(s)-koa da.

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

- * Sestra gainean eta sestrapean (erabilera nagusiak):
Baldintza horiek aipatutako garapen baliozkotuko plangintzak ezartzen ditu, "b.20.1" eta "a.30.3" lursailekin lotuta, Arau Partikular hauetan sartutako 1. grafikoan adierazitakoa kaltetu gabe.
- * Sestrapean (erabilera osagarriak).
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-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.
- * "a.40 Garapen txikiko bizitegia" tipologiako lursailetan aurreikusitako eraikuntzen atzeratzea (sestra gainean) 5,00 m-koa izango da lursailaren mugarekiko.

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).

A.U. "AY.16" (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.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Bera-Beran eta Oriamendi pasealekuan bide-sistemeekin beharrezkoak diren konexioak, eta "AY.17 Bera-Bera" (lehen "AY.19 Azken Portu") esparruan emaitzazko espazio publikoen berrurbanizazioa Pagolako Esparru honi dagozkion Urbanizazio Proiektuan sartuko dira, konexio horiek definitzeko eta gauzatzeko zein finantzatzeko.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

1. Eraikuntza, jabari eta erabilerako baldintzak. "b.20.1" eta "a.30.3" lursaila

"a.30.3" eta "b.20.1" lursaila (Indarreko Zatiko Planaren "c.000.1/AY.16", "a.300.3/AY.16" eta "f.120.2/AY.16" lursailak)



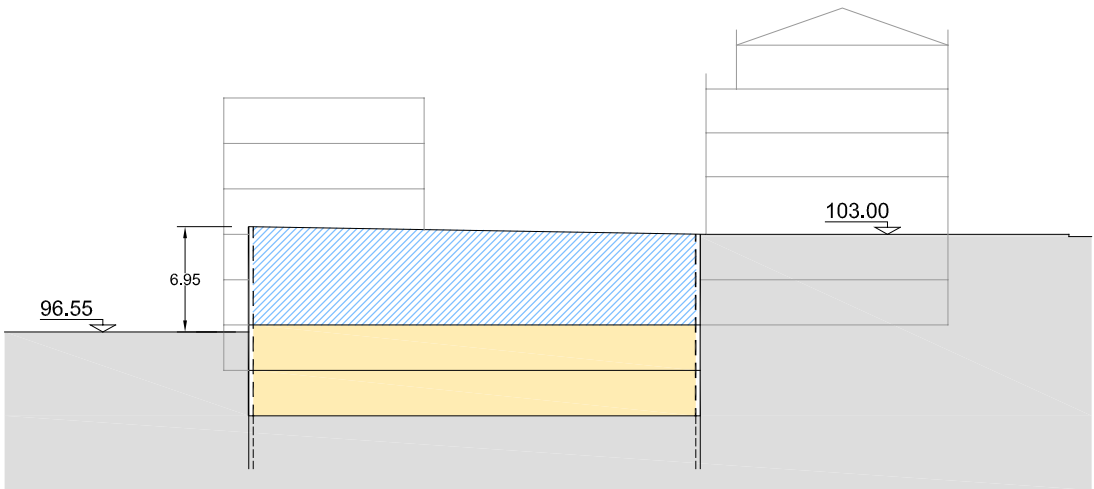
I, II, III Sestrapeko solairuak

1:1.500 ESKALA

I Solairua

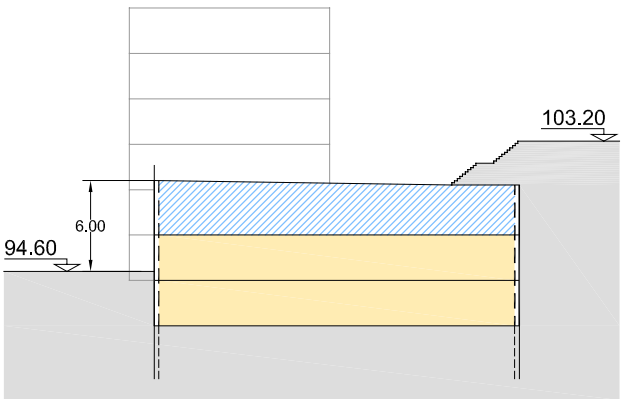
1:1.500 ESKALA

- Hirigintza-azpiesparruaren muga
- Lursailaren muga
- Nahitaezko lerrokadura
- Lerrokadura maximoa
- Fatxadan baimendutako hegala
- Bizitegi-erabilera
- Industria-erabilera
- Hirugarren sektoreko erabilera
- Ekipamendu komunitarioko erabilera
- Garajea eta erabilera osagarriak
- Terraza estali gabea (etxebizitzaren edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)
- Lursailletako espazio pribatiboak, "sestrapean" eraikigarriak eta gainazalean "erabilera publikoko" zortasunaren mende daudenak
- Erabilera pribatu eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik
- +8.60 Sestra Perimetrala
- +12.00 Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala



1 Sekzioa ("b.20.1" lursaila)

1:500 ESKALA



2 Sekzioa ("b.20.1" lursaila)

1:500 ESKALA



1. ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK

A.U. "AY.17 BERA-BERA" (Aiete)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Mugak: Ipar-mendebaldean, Muntoko esparrua; Hegoaldean, Pagola; eta Ekialdean, Aiete-Oriemendi errepidea. 326.348 m²-ko azalera du.

Oso-osorik lursail pribatutan eraikuntza irekiz garatua dago. Gehienek etxebizitza kolektiboko eredua jarraitzen dute.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea, eraikigarritasuna eta bertako erabileraren intentsitatea gehiegi handitzea aurreikusi gabe. Hori guztia, Plan Orokor honetan kasurako ezarritako irizpide orokorrak aplikatu izanaren ondoriozko sestrapeko eraikigarritasunarekin lotutako salbuespenak kontuan hartuta.

Bestalde, Plan Orokor honetan mugatutako "g.00.1" lursailean 3.800 m²(s)-ko hotel-eraikin bat –lursailaren jarduera nagusien osagarria– ezartzea aurreikusi da, herrian eta inguruan egingo diren lehiaketetan parte hartzen duten kirolarien ostatu gisa erabiltzeko.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ AY.17 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 320.102 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:

- "a.30" eta "b.20" lursailak:

Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa da.

- "a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailetan:

Eraikigarritasuna lursail eraikigarri

baten gainean: 0,50 m²(s)/m²(p)

- "g.00.1" lursailean 3.800 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 etorrira.

A.U. "AY.17" (Jarr.)

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
 - "a.30" eta "b.20" lursailetan:
Sestra gainean dauden eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.
 - "a.40" eta "g.00.1" lursailetan:
 - Eraikuntzaren profila:..... III
 - Eraikuntzaren altuera: 10,50 mAurreko parametroak gainditzen dituzten eraikuntzak finkatzen dira.
 - * Sestraperan:
Orokorrean, sestraperan lau (4) oin eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestraperan baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.
- c) "a.40 Garapen txikiko bizitegia" tipologiako lursailetan lursail-zatiketako baldintzak:
- * Gutxieneko lursaila: 500 m²(p)
 - * Finkatu egiten dira baldintza hori betetzen ez duten lursailak.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "A.30" zona globalarenak dira.
- b) "a.40" lursailetan etxebizitza-kopuru handiena:..... 4 etx./lursaila

Aipatutakoa baino kopuru handiagoa izango duten lursail finkatueta dagoen etxebizitza-kopurua baliozkotzen da.

- 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.10/AY.17 – Bide Sistema Orokorra" zona

(Azalera: 6.246 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintzak "E.10" zona globaletarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

A.U. "AY.17" (Jarr.)

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu 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:

- "g.00.1" lursailean 3.800 m²(s)
- "a.30", "b.20" eta "g.00.2" lursailetan, eraikigarritasun fisikoa da orain dagoen eta finkatuta dagoen eraikuntzaren formaren emaitzazkoa.
- "a.40 garapen txikiko bizitegia" lursailetan, bakoitzaren azalerari orokorrean ezarritako eraikigarritasun-indizea aplikatzearen emaitza da eraikigarritasuna.
- Dena den, parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.

* Sestrarean:

Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrarean 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 oin-kopurua eta altuera.

* Sestra gainean:

Baldintza horiek Arau Partikular hauetan orokorrean ezartzen dira.

A.U. "AY.17" (Jarr.)

- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-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.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * "g.00.1" lursailean baimendutako eraikigarritasuna ezartzeko baldintzak izango dira helburu honekin egingo den Xehetasun Azterlanean definitutako direnak.
- * Orokorrean eta ondoren adieraziko den salbuespena kaltetu gabe, "a.40 Garapen txikiko bizitegia" tipologiako lursailetan aurreikusitako eraikuntzen atzeratzea (sestra gainean) 5,00 m-koa izango da lursailaren mugarekiko.

Salbuespen horrek lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikuntzetan eragiten du, lursailaren konfigurazioari lotutako arazoiengatik edo behar bezala justifikatutako beste hainbatengatik aurreko irizpidea bete ezin denean.

- * Ibilgailuentzako bidera ematen duen gutxieneko lursail-aurrealdea ("a.40" tipologiako lursailak): 20,00 m
Finkatu egiten dira baldintza hori betetzen ez duten lursailak.

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.

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.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

A.U. "AY.17" (Jarr.)

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Erabileren haztatze-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 jasotako ingurumeneko 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. "AY.18 MUNTO" (Aiete)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Mugak: Ipar-ekialdean, Marañon esparrua; Hegoaldean, Bera-Bera; eta Ekialdean, Aiete pasealekua. 145.474 m²-ko azalera du.

Oso-osorik lursail pribatutan eraikuntza irekiz garatua dago. Gehienek etxebizitza kolektiboko eredua jarraitzen dute, eta alde batetik bestera Amara-Ibaeta bidearen zati batek gurutzatzen du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Aurrerago adieraziko diren salbuespenekin, esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea, bertan dauden erabileraren intentsitatearen eta eraikigarritasunaren gehikuntza handiak aurreikusi gabe, bere garapen eta antolamendurako egindako plangintza kontuan hartuta. Plan Orokor honek baliozkotzen dituen ondorengo dokumentuek osatuko dute:
 - "4.1 Munto" eremuko BEPB. (behin betiko onarpena: 1993/12/28).
 - "18 Munto" eremuko BEPBren aldaketa. (Antzinako Kir. 4.1) (behin betiko onarpena: 96/05/06).
 - "18 Munto" eremuko BEPBren aldaketa (Antzinako Kir. 4.1) (behin betiko onarpena: 98/02/02)
 - "18 Munto" eremuko "a.400.7" lursailaren xehetasun-azterlana (behin betiko onarpena: 99/03/29).
 - "18 Munto" eremuko "a.400.1a" eta "a.400.1b" lursailaren xehetasun-azterlana (behin betiko onarpena: 99/03/29)
 - "18 Munto" eremuko BEPBren aldaketa (behin betiko onarpena: 04/07/27)
 - "18 Munto" eremuko BEPBren aldaketa ("g.600.1" lursaila) (behin betiko onarpena: 06/05/30)
- * Bestalde, salbuespen horiek honako aurreikuspenekin lotuta daude:
 - Mugatutako "g.00.1" lursailean 1.100 m²(s)-ko eraikin bat ezartzea, lursail-mota horretan baimendutako erabileretarako.
 - Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarreko plan berezian antolatutako "a.400.9" (Munto baserriarekin bat datorrena) bizitegi-lursailaren ordeza, sestra gainean 597 m²(s)-ko eraikigarritasuna aurreikusten duen bizitegi-lursail berria ("a.40.9") mugatzea. Tokiko espazio libre gisa kalifikatuko da.
- * Villa Araoz-ko lursailean 60 unitate ingururako zuzkidura-bizitokien eraikin bat egitea ere aurreikusi da.

A.U. "AY.18" (Jarr.)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ AY.18 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 127.994 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean (guztira)⁽¹⁾:..... 64.137 m²(s)
Orokorrean eta bi salbuespen zehatz kaltetu gabe, sestra gainean arauz baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna bat dator 1995eko Plan Orokorraren testuinguruan sustatutako eta Plan Orokor honek baliozkotzen duen plangintza xehatuan antolatutako guztiarekin. Bestalde, salbuespenak honako hauek dira:
 - Alde batetik, Arau Partikular hauetan adierazitako terminoetan, aurreko plangintzan antolatutako "a.400.0" lursailaren ordeztu Plan Orokor honetan antolatutako "a.40.9" lursaila ezartzea.
 - Bestalde, Plan Orokor honetan antolatutako "g.00.1" lursaillean proiektatutako hirigintza-garapena, sestra gainean 1.100 m²(s)-ko eraikigarritasunarekin.
- * Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, hori lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
 - "a.30" eta "b.20" lursailetan:
Sestra gainean dauden eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.
 - "a.40" eta "g.00" lursailetan
 - . Eraikuntzaren profila:..... III
 - . Eraikuntzaren altuera 10,50 m
- * Sestrapean:
Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

A.U. "AY.18" (Jarr.)

bada, edo sestraperan baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "A.30" zona globalarenak dira.
- * Zuzkidura-bizitoki gisa erabiltzeko lursail bat antolatuko da, 5.765 m²-ko gutxienerako azalerarekin.

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.10/AY.18 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 17.480 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintzak "E.10" zonetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua da orain finkatzen den 1995eko Plan Orokorra garatzeko sustatutako plan berezi horretan ezarritakoa.

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 horietako gehienen jatorria aipatutako garapen baliozkotuko plangintzan dago. Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

A.U. "AY.18" (Jarr.)

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean.
Lursail horietako bakoitzeko eraikigarritasuna aipatutako garapen finkatuko plangintzan ezartzen da, ondoren adieraziko ditugun salbuespenekin:
 - Aipatutako garapen finkatuko plangintzan antolatutako "a.400.9" lursailean ez da aurreikusi hirigintza-garapenik, Plan Orokor honen arabera espazio publiko libre gisa erabiliko delako.
 - "a.40.9" lursail berria antolatu da. Bertan, 597 m²(s)-ko bizitegiko hirigintza-eraikigarritasuna aurreikusten da.
 - Plan Orokor honetan antolatutako "g.00.1" lursailean 1.100 m²(s)-ko hirigintza-eraikigarritasuna aurreikusi da.
- * Sestrapean:
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.

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

- * Sestra gainean
Baldintza horiek aipatutako baliozkotutako garapen-plangintzan ezartzen dira, honako osagarri hauekin:
 - "a.40.9" lursaila III
 - "g.00.1" lursaila III
- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-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 xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

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. "AY.18" (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.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

- * Adierazitakoaren arabera, Plan Orokor honetan aurreikusitako "a.40.9" bizitegi-lursail berria indarreko plangintza berezian aurreikusitako "a.400.9" (Munto baserria) ordezkatzuz antolatzen da Plan Orokor hori indarrean sartu aurretik.

Testuinguru horretan, "a.40.9" lursailean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna "a.400.9" lursail honetako titularrei esleituko diete, eraikigarritasun hark honako honetan aurreikusitakoa ordezkatzeko duela kontuan hartuta. Era berean, gaur egun lursail honetan eragiten duten urbanizazio-kargak lursail hura zergapetuko dute.

Ordezkapen hori formalizatzeko, gai honetan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera jardungo da, eta indarreko berdinbanatzeko proiektua aldatu edo helburu horrekin egokitzen jotzen den dokumentua idatziko da.

- * "a.40.9" bizitegi-lursail berriaren antolamenduak inguru horren parean saneamenduko azpiegituren (ur beltzak eta euri-urak) gaur egungo ibilbidean eragiten du bere aldaketa justifikatuta.

Hain zuzen ere horregatik, lursail horretan proiektatutako eraikuntza berria egin baino lehen edo egiten den bitartean azpiegitura horiek ordezkatzeko ibilbidea egin behar da. Azpiegitura horiek aipatutako lursailaren inguruan dauden zuzkidurako lur publikoetatik eramango dituzte. Ibilbide berri horren eta bertako baldintzen zehaztapenak urbanizazio-obren proiektu autonomia edo eraikuntza-proiektuaren osagarria izango dena egiteko testuinguruan ezarriko dira.

A.U. "AY.18" (Jarr.)

Helburu hori lortzeko behar diren obrak gauzatzea eta ordaintzea lursail berri horretan proiektatutako hirigintza-garapenari lotutako urbanizazio-kargatzat joko dira.

- * Erabileren haztatze-koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

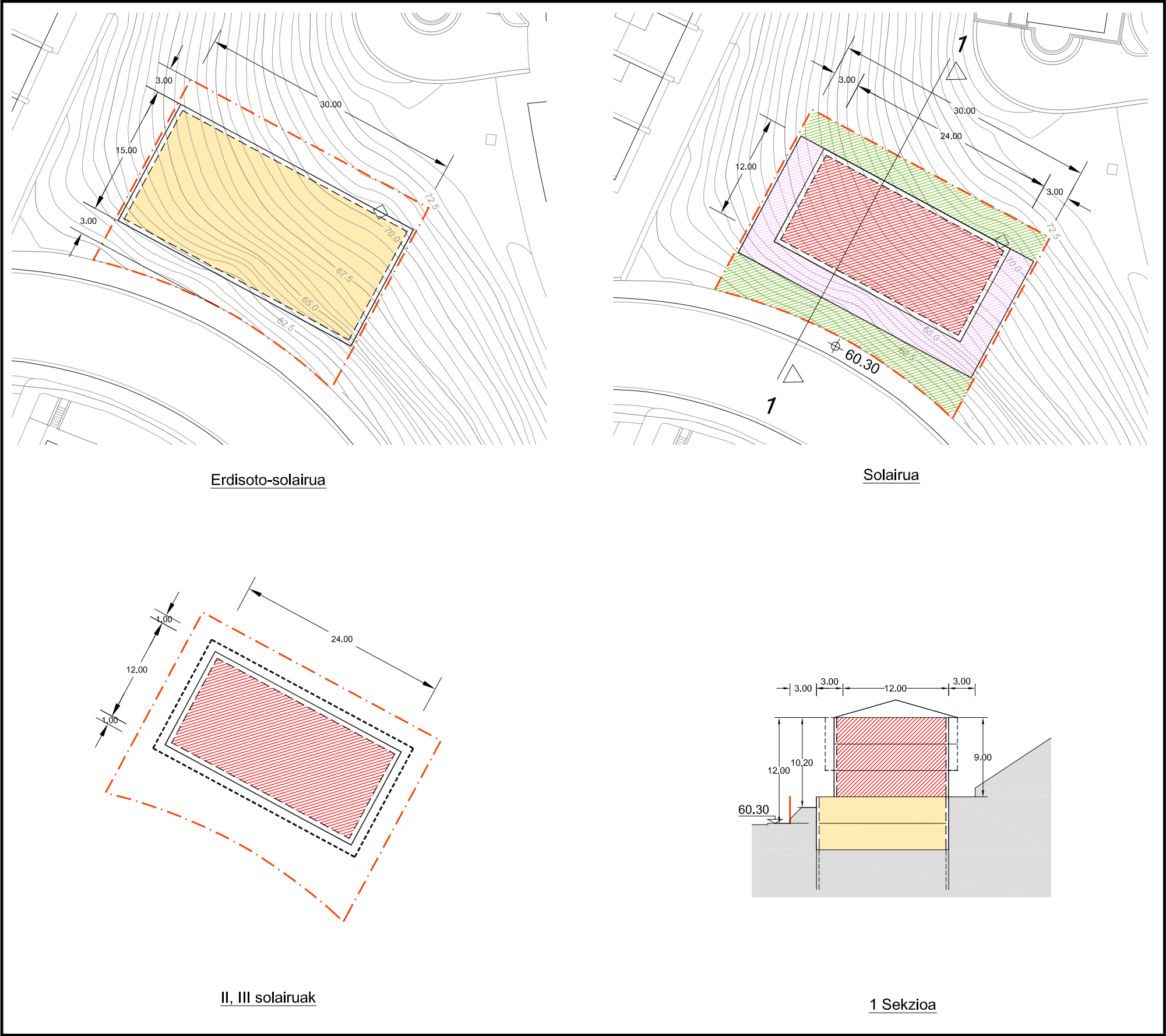
VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

1. Eraikuntza, jabari eta erabilerako baldintzak. "a.40.9" lursaila

"a.40.9/AY.18" lursaila



- Hirigintza-Azpiesparruaren muga
- Lursailaren Muga
- Nahitaezko Lerrokadura
- Lerrokadura Maximoa
- Fatxadan baimendutako hegala
- Bizitegi-erabilera
- Industria-erabilera
- Hirugarren sektoreko erabilera
- Ekipamendu komunitarioko erabilera
- Garajea eta erabilera osagarriak
- Terraza estali gabea (etxebizitzaren edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)
- Lursailletako espazio pribatiboak, "sestrapean" eraikigarriak eta gainazalean "erabilera publikoko" zortasunaren mende daudenak
- Erabilera pribatu eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik
- +8.60 Sestra Perimetrala
- +12.00 Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala

1. ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK



1: 500 ESKALA