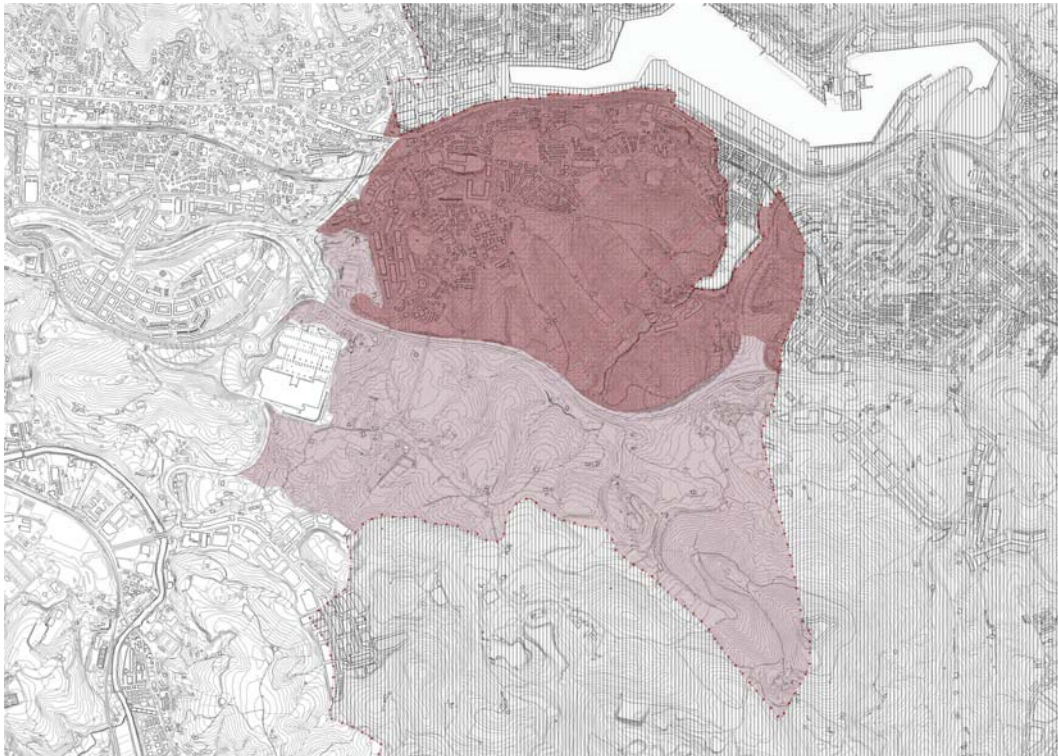




DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

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

Lehen Liburua
ALTZA (AL)

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

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

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

Lehen liburua
ALTZA (AL)

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

TALDE IDAZLEA

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

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

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

LANEN ZUZENDARITZA

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

AURKIBIDE OROKORRA

"1. MEMORIA" DOKUMENTUA.

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

"2. HIRIGINTZA ARAUAK" DOKUMENTUA.

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

"3. KATALOGOA" DOKUMENTUA

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

"5. PLANOAK" DOKUMENTUA.

AURKIBIDE OROKORRA

LEHEN LIBURUA

Altzako (AL) A.U.en Arau Partikularrak

BIGARREN LIBURUA

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

HIRUGARREN LIBURUA

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

LAUGARREN LIBURUA

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

BOSGARREN LIBURUA

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

SEIGARREN LIBURUA

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

ZAZPIGARREN LIBURUA

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

ZORTZIGARREN LIBURUA

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

BEDERATZIGARREN LIBURUA

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

HAMARGARREN LIBURUA

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

HAMAİKAGARREN LIBURUA

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

HAMABIGARREN LIBURUA

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

HAMAHIRUGARREN LIBURUA

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

HAMALAU GARREN LIBURUA

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

HAMABOSGARREN LIBURUA

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

HAMASEIGARREN LIBURUA

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

HAMAZAZPIGARREN LIBURUA

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

HEMEZORTZIGARREN LIBURUA

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

AURKIBIDEA:

Or.

- A.U. AL.01	"Herrera"	1
- A.U. AL.02	"Larratxo"	18
- A.U. AL.03	"Altza Gaina"	29
- A.U. AL.04	"Lardi Alde"	35
- A.U. AL.05	"Jolastokieta"	46
- A.U. AL.06	"Pikabea"	51
- A.U. AL.07	"Oleta"	61
- A.U. AL.08	"Harria"	70
- A.U. AL.09	"N-1 errepidea (Herrera/Buenavista zatia)"	83
- A.U. AL.10	"Buenavista"	88
- A.U. AL.11	"Buenavista gaina"	95
- A.U. AL.12	"Eskalantegi"	111
- A.U. AL.13	"Molinao"	122
- A.U. AL.14	"Papin"	130
- A.U. AL.15	"Luzuariaga"	135
- A.U. AL.16	"Don Bosco"	140
- A.U. AL.17	"Esnabide"	145
- A.U. AL.18	"Las Mercedes"	150
- A.U. AL.19	"Landarro"	160
- A.U. AL.20	"Auditiz-Akular"	165
- A.U. AL.21	"Pasaiaiko saihesbidea"	173

PLANOAK (1/2.000 eskala):

1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea.
2. Zonifikazio Globala.
3. Zonifikazio Xehatua.
4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak.

A.U. "AL.01 HERRERA" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.01 Herrera" hirigintza-esparrua Altzako ipar-ekialdean geratzen diren lurretan dago. Funtsean, izen bereko inguruneak osatzen du, hain zuzen ere Pasaiaiko portuaren oinetara kokatutako inguruneak. 100.806 m²-ko azalera du.

N-1 errepidea eta Euskotren eta ADIFeko trenbide-sareak eta bakoitzaren geralekuak daude bertan.

1995eko Plan Orokorraren esparruan mugatutako "AL.01 Herrera" esparruarekin bat dator funtsean, nahiz eta aldaketa txiki batzuk egin diren iparraldean, Pasaiaiko udalerriarekin duen mugan, eta mendebaldean, saihezbideak Larratxoko esparrurantz duen sarreraren ondoan.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Oro har, 1995eko Plan Orokorraren esparruan egindako hirigintza-proposamenak finkatzea, plan horren babespean onartutako aldaketak eta garapen-plangintza barne hartuta. Aldaketa batzuk egin dira esparruaren eta orokorrean auzoaren irelgarritasunari dagokionez (bide eta trenbideen irelgarritasuna), bai eta bertan aurreikusitako zuzkidura publikoen sisteman ere.

Jarraian adierazi dira finkatzen eta baliozkotzen diren plangintza-dokumentuak:

- 1995eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 1. aldaketa, "AL.01 Herrera" AIUari buruzkoa (behin betiko onarpena: 2000ko irailaren 5a).
 - 1995eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 2. aldaketa, "AL.01 Herrera" AIUari eta bere inguruko lurri buruzkoa (behin betiko onarpena: 2000ko urriaren 15a).
 - "AL.01 Herrera" Hirigintzako Esku Hartzerako Esparruaren Barne Erreformatarako Plan Berezia (behin betiko onarpena: 2003ko apirilaren 1a).
 - "AL.01 Herrera" AIUaren Barne Erreformatarako Plan Bereziaren aldaketa puntuala (behin betiko onarpena: 2007ko urriaren 30a).
- * Aipatutako plangintzan ezarritako antolamendu-irizpide eta -helburu orokorrak berrestea eta, ondorioz, esparruaren espazio- eta hiri-birkualifikazioa egiteko jada martxan dagoen prozesuarekin jarraitzea, aipatutako aldaketak eta ñabardurak barne hartuta.

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

Honako lehentasunezko ekintza hauek azpimarra daitezke irizpide eta helburuei helduta:

- Ibilgailuek esparrura eta Jose Elozegi alkatearen hiribidetik eta errepide-saihesbidetik auzora iristeko dituzten sarbideak hobetzea, bertatik igarotzen diren trafikoak minimizatuz. Herrera eta Txingurriko pasealekuak komunikatzea; ahal den neurrian, trenbidera eta saihesbidera egokitutako bide-soluzio bat egingo da.
- Saneamenduarekin eta azpiegitura-sareekin erlazionatutako arazoak konpontzea, proposatzen den bide esku-hartzearen testuinguruan.
- Eraikita eta urbanizatuta dagoen ondarea finkatzea, birgaikuntzaren kalterik gabe. Salbuespena dira antolamendutik kanpo geratutako eraikuntzak, ez baitatoz bat deskribatu diren irizpide eta helburuekin. Beharrezkoak diren ordezkapenak eta berrantolamenduak egingo dira modu osagarrian.
- Esparruko bizitegi-kalifikazioarekin bateraezinak diren industria-izaerako erabilerak eta eraikuntzak eraldatzea eta aipatu kalifikazioarekin bateragarriak diren beste batzuegatik ordezkatzeko.
- Hiri-multzoa berrantolatzea. Eraikuntzak ordezkatzeko eragiketak eta sortzen den hiri-ingurunearekiko egokiak diren espazio libre publikoak eta zuzkidura-lurrak lortzeko eragiketak garatuko dira.
- Sustapen publikoko etxebizitzak sustatuko dira, helburu bikoitz batekin: ordezkapen-eragiketen ondorioz beste etxebizitza bat bermatzea eta esparruan prezio mugatuko etxebizitzak eskaintzea.
- Gaur egungo hezkuntza-ekipamenduak finkatzea, eta duten kirol-zuzkidura zabaltzea.
- San Luis plaza berriro definitzea eta berrurbanizatzea. Halaber, esparru osoan oinezkoentzako ibilbideak hornitzea, hiri-iresgarritasuneko baldintza egokiekin.
- Aparkaleku-zuzkidura orokorra zabaltzea.

Testuinguru horretan, 1995eko Plan Orokorraren esparruan aurreikusitako hirigintza-garapen berriak finkatzen dira, bizitegi-izaerakoak gehienak. Guztira 190 etxebizitza dira eta horietako 80 babes ofizialeko erregimenekoak.

* Esparrura eta, oro har, auzora sartzeko bide-sarbideak hobetzea, honako jarduera hauekin:

- Donostiako errepide-saihesbidetik (Garberako lotura) N-1 errepidera sartzeko bide-sistemaren berrantolamendua, eta aipatutako saihesbidea Herrera pasealekuarekin lotzeko berriki egin den bidearen berrantolamendua. Xede horrekin, glorieta bat egingo da (ondoko "IN.08 Donostiako saihesbidea (Intxaurrendoko zatia) esparruan kokatuko da) eta bide-diseinua egokituko da.
- Glorieta berri bat antolatzea, Donostiako errepide-saihesbidea (Garberako lotura), N-1 errepidea Pasaiatik, Intxaurrendoko eta Gros auzoetara sartzeko bide-sistema eta

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

saihesbidera irteteko konexioa lotzeko, Euskotren-en trenbidearen diseinu berriak gauzatzeko lanen testuinguruan.

Ingurune horretan, N-1 errepidearen galtzadaren ibilbidea iparraldera mugituko da eta Euskotren-en geltoki berria Jose Elozegi alkatearen hiribideko 128 eta 129 zenbakietako eraikinen pareko espaloian kokatuko da. Ondorioz, espaloia zabaltzea egingo da nabarmenki eta bertatik igarotzen diren trafikoak urrundu.

- Herrerako kaian ibilgailu-sarbide bat antolatzea, Donostiako errepide-saihesbidera sartzeko (Garberako lotura) bide-sistematikiko independentea, Gomistegiko glorietatik igaro behar izatea saihesteko.
- N-1 errepidea bulebar bihurtzeko obrak antolatzea. Horretarako, dagokion bide-sekzioa aldatuko da, Antxoko Ipar-saihesbidea irekitzean aurreikusi den hiri-trafikora egokitze eta Donostiako saihesbidetik aipatutako errepiderako sarbideak antolatuko dira.
- Gipuzkoako Bidegorrien Lurraldearen Arloko Planaren Aurrerapenean aurreikusitako bidegorriaren ibilbidea arautzea. Helburu horrekin, N-1 errepidearen goiko galtzada, Herrera-Buenavista zatian, birmoldatu eta oinezko eta txirrindularientzako bide bihurtzea proposatu da.
- Esparruko oinezkoen iresgarritasuna eta komunikazioak eta bitarteko ez-motordunena egokitzea eta hobetzea. Horretarako berariazko ibilbideak osatuko dira eta ingurune desberdinak lotzeko goratze mekanikoko sistemak aurreikusiko dira.

Proposamen horiek guztiak berretsi egin dira gaiarekin lotuta garatutako udalen eta foru-aldundien artean koordinatutako jardueren esparruan, Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau lantzeko eta Gipuzkoako Foru Aldundiak sustatutako "A-8 autobidearen eta Herrerako Gomistegi glorietaren arteko konexio-sarbideak. Birmoldaketa-azterketa" proiektuaren ildotik (2009ko maiatzekoa da aipatutako azterketa).

- * Esparruko trenbide-sarearen iresgarritasuna, komunikazioa eta funtzionaltasuna hobetu behar dira, bai eta auzoarenak ere, honako jarduerak hauen bitartez:
 - Euskotren-en trenbide-linea bitan banatzea eta bidaiarientzako geltoki berri bat egitea, gaur egungoa ordezkatzeko.
 - Linea hori Altxako auzoan luzatuko da, esparruan eskumenekoa den Administrazioak sustatuko dituen eta xede honekin onartuko diren proiektuekin lotuta erabakitzen diren soluzioen arabera.
 - Euskotren eta ADIFen trenbide-azpiegituren intermodalitatea gauzatzea. Horretarako esparruan kokatutako geltokien lurpeko konexioa egingo da.

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

- * N-1 errepidean, Donostiako errepide-saihesbidearekin eta Euskotren-en geltokiarekin elkartzen den inguruan, hiri-berrantolamendua egitea.

Berrantolamendu horrekin batera, San Luis plazari jarraipena emango zaio iparraldera, geltoki berriaren inguruan (plaza gisa zabalduko da), eta Gomistegira arte luzatzen den parkeari jarraipena emango dio, halaber, eta, ondorioz, lehen aipatutako plangintza xehatuan, Plan Orokor honek finkatzen duenean, aurreikusitako ekipamendu komunitarioko lursaila desagertu egiten da.

Berriki egin den igogailu publikoari esker sestra desberdinen arteko altuera gainditzen da, eta positiboki baloratu da altuera desberdinak lotzeko arrapala bat egiteko proposamena.

Modu berean, udal-frontoia lekuz aldatzea aurreikusi da. Herreran Pasaiaiko portu inguruan antolatutako hiri-parkeak osatzen duen multzoan kokatzeko aukera eman zaio lehentasuna.

- * Esparru honetan "AL.01.1 San Luis" hirigintza-azpiesparrua identifikatu da. Aipatutako "AL.01 La Herrera Esparruaren Barne Antolamenduko Plan Bereziaren" xede den esparruarekin bat dator, bai eta izapidetu eta onartu den aldaketarekin ere, eta dokumentu honetan adierazi dira egindako doikuntza txikiak. Azalera: 94.234 m²-ko azalera du.

Gainerakoan gaur egungo egoera finkatu da funtsean. 6.572 m²-ko azalera du.

- * "AL.02.1" gauzatze-unitatean ("AL.01 Herrera" eremuan dagoenean) sustatutako Konpentsazio Proiektua finkatzen da, 1995eko Plan Orokorren esparruan. 2001eko ekainaren 20ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko aipatutako Konpentsazio Proiektua.

Horrenbestez, aipatutako proiektuaren emaitzazko lursailak eta espazioak mugatuko dira, besteak beste, Oxigraf enpresarekin lotutako lursaila barne hartuta (aipatutako gauzatze-unitatearekin mugakidea da).

Modu osagarrian, Plan Orokor honetan dagokigun ingurunerako ezarritako antolamendu xehatua aipatutako proiektuaren emaitzazko aurreikuspenetara egokituko da, baita aipatutako enpresarekin lotutako lursailaren mugatzearen kasuan ere. Horrekin batera, proiektuaren eta Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio xehatua" planoaren edukiaren artean kontraesanik badago, proiektuan adierazitakoa aplikatuko da lehentasunez.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ AL.01 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 81.223 m²)

1.1.1.- "AL.01.1 San Luis" azpiesparrua. (Azalera: 74.745 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Hirigintza-garapen berriak⁽¹⁾:

- Sestra gainean⁽²⁾: 22.210 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 etorrira.

* Gainerako lursailak:

- Sestra gainean:

Jose Elozegi alkatearen etorbidearen parean kokatutako lursail azpieraikietan izan ezik, hirigintza-eraikigarritasuna Plan honek baliozkotzen duen Barne Erreformako Plan Berezian (II. epigrafean aipatutakoan) ezarritako eraikuntza-forma arautzen duten parametroen emaitzazkoa bada, lursail bakoitzean dagoen hirigintza-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.

⁽¹⁾ Aipatutako hirigintza-garapen berriak bat datoz 1995eko Plan Orokorraren esparruan AR "SU.1" (TA "AL.01.1" eta TA "AL.01.3") eta AR "SU.4" (TA "AL.01.4") eremuetan aurreikusitakoekin. 22.210 m²(s)-tik bizitegi-sabaia [18.076 m²(s)] jada gauzatuta zegoen edo gauzatzen ari zen 2009 amaieran, eta hirugarren sektoreko erabilerako 3.150 m²(s) gauzatzeke daude oraindik.

⁽²⁾ Etxebizitza-erabileraren eta ekonomia-jardueraren hirigintza-eraikigarritasun guztia barne hartzen da, erdisotokoa barne, betiere Plan Orokor honek baliozkotzen duen plangintzako irizpide orokorren arabera.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Hirigintza-garapen berriak⁽¹⁾:

- Eraikuntzaren profila:

. Sestra gainean:..... V(a)

. Sestrapean:

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

- Eraikuntzaren altuera:..... 22,00 m

* Gainerako lursailak:

- Sestra gainean:

Gaur egungo eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira. Salbuespen bakarra dira Jose Elozegi alkatearen etorbidearen pareko lursail azpieraikietan kokatutakoak. Kasu horretan, Plan honek baliozkotzen duen Barne Erreformako Plan Berezian (II. epigrafean aipatutakoan) ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira.

- Sestrapean:

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

⁽¹⁾ Hirigintza-garapen berri horiek bat datoz 1995eko Plan Orokorraren esparruan aurreikusitako AR"SU.1" (TA"AL.01.1" eta TA"AL.01.3") eta AR"SU.4" (TA"AL.01.4") banaketa-eremuekin.

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

- b) Hirigintza-garapen berrien testuinguruan proiektatu den bizitegi-erakigarritasunaren erregimen juridikoa⁽¹⁾:

*	BOE erregimenera lotua (%44):.....	8.014 m ² (s)
*	Sustapen librekoa (%56):.....	10.062 m ² (s)
*	Gutzizkoa ⁽²⁾ : (%100):.....	18.076 m ² (s)

1.1.2.- "A.30/AL.01" zona globalaren gainerakoa. (Azalera: 6.478 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

- a) Hirigintza-erakigarritasuna:

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

- b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

⁽¹⁾ Hirigintza-garapen berri horiek bat datoz 1995eko Plan Orokorraren esparruan aurreikusitako AR"SU.1" (TA"AL.01.1" eta TA"AL.01.3") eta AR"SU.4" (TA"AL.01.4") banaketa-eremuekin.

⁽²⁾ 2009 urtearen bukaeran erakigarritasun hori gehienbat egina dago.

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

1.2.- "E.10 / AL.01 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 11.622 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

1.3.- "E.20/AL.01 – Trenbide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 7.504 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

1.4.- "E.30/AL.01 Portu-sistema orokorra" zona. (Azalera: 457 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

A.- "AL.01.1 San Luis" azpiesparrua.

Barne Erreformako Plan Berezi bat du (behin betiko onarpena: 2003ko apirilaren 1a; 2007ko urriaren 30ean onartu zen aldaketa) eta salbuespen jakin batzuen kalterik gabe, finkatu egiten da aipatutako plana.

Salbuespenei dagokienez, Arau Partikular hauen IV. epigrafean aipatutako antolakuntza xehatuaren zehaztapenetan egindako aldaketak dira, eta aldaketa horiek ezarritako egiturazko aurreikuspenekin (bide- eta trenbide-sistemak, besteak beste) lotutako arrazoiek ekarri dituzte.

Bestalde, "E.30/AL.01 Portu Sistema Orokorra" zonaren antolamendu xehatua Pasaiko portuaren Plan Berezia formulatzen eta izapidetzen denean ezarriko da.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzoru batetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea eta aurreikusitako komunikazio-sareen zuzkidura egitea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.

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

Trenbide-azpiegitura orokorraren garapenari dagokionez, esparruan eskumenekoa den Administrazioak egiten dituen gauzatze eta programazioko aurreikuspenei jarraituko zaie.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

- * "AL.01.1 San Luis" azpiesparrua.

"AL.01.1 San Luis" azpiesparruak Barne Erreformako Plan Berezi bat du (behin betiko onartuta dago), eta Plan honek baliozkotu egiten du plan hori, lehen aipatutako doikuntzak barne hartuta.

"E.30/AL.01 Portu Sistema Orokorra" zonari dagokionez, Pasaiaiko Portuko Plan Berezia formulatzea eta izapidetzea aurreikusi da, horretarako berariazko eperik ezarri ez bada ere.

C.- Sistema orokor publikoak lortu, gauzatu eta ordaintzeko erregimena.

- * "AL.01.1 San Luis" azpiesparrua.

Barne Erreformako Plan Bereziaren xede den azpiesparruan lurzorua lortzeko eta bertan barne hartutako sistema orokorrak gauzatu eta ordaintzeko, aipatutako planean eta xede horrekin izapidetutako gauzatze-dokumentuetan adierazitakoari jarraituko zaio.

Bestalde, esparruan eskumenekoa den Administrazioaren ardura izango da lurzorua lortzea eta esparruan barne hartuta dauden baina Barne Erreformako Plan Bereziak eragiten ez dituen sistema orokorrak gauzatzea eta ordaintzea.

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.

- * "AL.01.1 San Luis" azpiesparrua.

- Plan Orokor honek baliozkotzen duen onartutako plangintza xehatuaren (aurreko II. epigrafean aipatu denaren) emaitzako zonifikazio xehatuaren mugatze-baldintzak eta bertan antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak finkatzen dira, eta funtsean bi arrazoi osagarriren arabera berregokitu dira:

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

Alde batetik, lehen aipatutako zuzkidura publikoen antolamenduaren aurreikuspenetara egokitzeko (bide- eta trenbide-komunikazioko sistemak; espazio libreak San Luis plazan eta Pasaiaiko portuan; ekipamendu publikoak birkokatzea). Bestetik, esparruko mugatzeak dakartzan aldaketetara egokitzeko.

Doikuntza edo egokitzapen horiek San Luis plazaren gizarte-ekipamenduaren aurreikuspenari dagozkion zuzkidura publikoen berrantolamendua eragiten dute funtsean (desagertu egin da) eta udal-frontoiari dagokion kirol-ekipamendua eragiten dute, halaber (ingurune hurbilean birkokatuko da, Herreran Pasaiaiko portuan aurreikusitako hiri-parkearen barruan ahal bada, hiri-berrantolamenduaren testuinguruan.

- "E.30/AL.01 Portu Sistema Orokorra" zona globalari dagokionez, dagokion Plan Berezia formulatzean definitzen diren baldintzak ezarriko dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * "AL.01.1 San Luis" azpiesparrua.

- Sestra gainean:

- . Oro har, Plan Berezi honek baliozkotzen duen azpiesparru honetarako onartutako plangintza xehatuaren (II. epigrafean aipatutakoa) ondorioz antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, egindako doikuntzak barne hartua. Doikuntza horiek lehen aipatutako zuzkidura publikoetara (bide- eta trenbide-komunikazioko sistemak; espazio libreak San Luis plazan eta Pasaiaiko portuaren inguruan; ekipamendu publikoak birkokatzea) egokitzeko egindako aldaketen ondoriozkoak dira, alde batetik, eta esparrua mugatzean egindako aldaketen ondoriozkoak dira, bestetik.

Aipatutako egokitzapenekin, alde batetik San Luis plazako ekipamendu komunitarioko lursail desagertuari dagokion eraikigarritasun fisikoa desagertzen da; dagokio lurzorua hiri-espazio libreen sistemaren barruan sartzeko da Plan Orokor honetan; bestetik, gaur egungo udal-frontoiari dagokion ekipamendua beste leku batean kokatuko da.

- . Emaizazko lursailen eraikigarritasun fisikoa, kasu honetan "E.30/AL.01 Portu Sistema Orokorra" zona globalean, dagokion Plan Berezia formulatzean definituko 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 Orokorra" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

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

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.
 - Sestra gainean:
Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).
 - 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 solairu-kopurua eta altuera.

- * "AL.01.1 San Luis" azpiesparrua.
 - Sestra gainean:
 - . Plan Berezi honek baliozkotzen duen azpiesparru honetarako onartutako plangintza xehatuaren (II. epigrafean aipatutakoa) ondorioz antolatutako lursailen eraikigarritasunaren baldintza arauemaileak finkatzen dira, egindako doikuntzak barne hartuta. Doikuntza horiek lehen aipatutako zuzkidura publikoetara (bide- eta trenbide-komunikazioko sistemak; espazio librean San Luis plazan eta Pasaiaiko portuaren inguruan; ekipamendu publikoak birkokatzea) egokitzeke egindako aldaketen ondoriozkoak dira, alde batetik, eta esparrua mugatzean egindako aldaketen ondoriozkoak dira, bestetik. Testuinguru horretan, Txingurri pasealekuan antolatutako "b.20"⁽¹⁾ lursailaren Xehetasun Azterketa egingo da, bertako sestrak inguruan aurreikusitako Donostiako errepide-saihesbidearekin lotzeko glorieta berriarekin behin betiko antolamenduarekin bat etortzeko.
 - . "E.30/AL.01 Portu Sistema Orokorra" zona globalari dagokionez, dagokion Plan Berezia formulatzean definitzen diren baldintzak ezarriko dira.
 - Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

⁽¹⁾ Aipatutako lursaila bat dator Plan Orokor honek baliozkotzen duen 1995eko Plan Orokorraren esparruan onartutako antolamendu xehatuaren plangintzan "c.000.1" bezala arautzen den lursailarekin.

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

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.
 - Sestra gainean:
Oro har, lursailen eraikuntza-formaren baldintza arauemaileak eta gauzatu den errealitatearen ondoriozko altuera eta solairu kopurua finkatzen dira.
 - Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * "AL.01.1 San Luis" azpiesparrua.
 - Plan Berezi honek baliozkotzen duen azpiesparru honetarako onartutako plangintza xehatuaren (II. epigrafean aipatutakoa) ondoriozko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira, egindako doikuntzak barne hartuta. Doikuntza horiek lehen aipatutako zuzkidura publikoetara (bide- eta trenbide-komunikazioko sistemak; espazio librean San Luis plazan eta Pasaiaiko portuaren inguruan; ekipamendu publikoak birkokatzea) egokitzeke egindako aldaketen ondoriozkoak dira, alde batetik, eta esparrua mugatzean egindako aldaketen ondoriozkoak dira, bestetik.
Testuinguru horretan, Txingurri pasealekuan antolatutako "b.20"⁽¹⁾ lursailaren Xehetasun Azterketa egingo da, bertako sestrak inguruan aurreikusitako Donostiako errepide-saihesbidearekin lotzeko glorieta berriarekin behin betiko antolamenduarekin bat etortzeko.
 - "E.30/AL.01 Portu Sistema Orokorra" zona globalari dagokionez, dagokion Plan Berezia formulatzean definitzen diren baldintzak ezarriko dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

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

⁽¹⁾ Aipatutako lursaila bat dator Plan Orokor honek baliozkotzen duen 1995eko Plan Orokorraren esparruan onartutako antolamendu xehatuaren plangintzan "c.000.1" bezala arautzen den lursailarekin.

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

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

- * "AL.01.1 San Luis" azpiesparrua.
 - Plan Orokor honek baliozkotzen duen azpiesparru honetarako onartutako plangintza xehatuaren (II. epigrafean aipatutakoa) ondoriozko azpizona xehatu antolatuen erabilerarako baldintza partikularrak finkatzen dira, egindako doikuntzak barne hartuta. Doikuntza horiek lehen aipatutako zuzkidura publikoetara (bide- eta trenbide-komunikazioko sistemak; espazio librean San Luis plazan eta Pasaiaiko portuaren inguruan; ekipamendu publikoak birkokatzea) egokitzeko egindako aldaketen ondoriozkoak dira, alde batetik, eta esparrua mugatzean egindako aldaketen ondoriozkoak dira, bestetik.
 - "E.30/AL.01 Portu Sistema Orokorra" zona globalari dagokionez, dagokion Plan Berezia formulatzean definitzen diren baldintzak ezarriko dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko azpizona xehatu antolatuen erabilerako baldintza partikularrak finkatzen dira.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

- * "AL.01.1 San Luis" azpiesparrua.
 - Plan Berezi honek baliozkotzen duen azpiesparru honetarako onartutako plangintza xehatuaren (II. epigrafean aipatutakoa) ondoriozko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira, egindako doikuntzak barne hartuta. Doikuntza horiek lehen aipatutako zuzkidura publikoetara (bide- eta trenbide-komunikazioko sistemak; espazio librean San Luis plazan eta Pasaiaiko portuaren inguruan; ekipamendu publikoak birkokatzea) egokitzeko egindako aldaketen ondoriozkoak dira, alde batetik, eta esparrua mugatzean egindako aldaketen ondoriozkoak dira, bestetik.
 - "E.30/AL.01 Portu Sistema Orokorra" zona globalari dagokionez, dagokion Plan Berezia formulatzean definitzen diren baldintzak ezarriko dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

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

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

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

A.- "AL.01.1 San Luis"⁽¹⁾ higerintza-azpiesparruan proposatutako hirigintza-garapen berriek eragindako lurak:

Esparruko lurak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizaziorik ez dutelako eta/edo nahikoa ez dutelako.

B.- "E.30/AL.01 Portu-sistema orokorra" zona globala.

"E.30/AL.01 Portu Sistema Orokorra" zona globaleko lurren kategorizazioari dagokionez, dagokion Plan Berezia formulatzean eta izapidetzean definitzen diren baldintzak ezarriko dira.

C.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparru honetako 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

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

Berariazko arreta jarriko da, besteak beste, Plan Orokor honetan bereizitako esparru akustikoetan barne hartzeko behararekin erlazonatutako baldintzen gainean.

Horrez gain, hainbat esparrutan indarrean dauden lege-xedapenetan zehaztutako irizpideak aplikatuko dira: errepideen esparruko lege-xedapenak (foru-araudia), trenbide-sarearekin erlazonatutakoak (EAEko Trenbide Sarearen Lurraldearen Arloko Plana eta dagokion arloko araudia) eta portu-azpiegiturei dagozkienak (dagokion arloko araudia).

⁽¹⁾ Aipatutako hirigintza-garapen berriak bat datoz 1995eko Plan Orokorren esparruan aurreikusitako AR"SU.1" (TA"AL.01.1" eta TA"AL.01.3") eta AR"SU.4" (TA"AL.01.4") banaketa-eremuekin.

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

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezia behin betiko onartzean adierazitakoa hartuko da kontuan.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

A.- "AL.01.1 San Luis" azpiesparrua.

- * "AL.01.1" urbanizazio-azpiesparruaren erregimena, sustatu eta sendotu den plangintza bereziaren xedeari dagokionez (II. epigrafean aipatu da), izapidetu den Urbanizazio Proiektuan araututakoa da (behin betiko onarpena: 2005eko urtarilaren 7a), aipatutako Plan Berezia aldaketa puntualaren ondoriozko doikuntzak eta aldaketak barne hartuta, eta, ondorioz, landu beharreko urbanizazio-proiektu aldatua barne hartua, hala badagokio.

Komunikazio-sistema orokorreari dagokienez (bide- eta trenbide-sistemak) eta horiekin lotutako jarduerari erreparatuz, (eragindako bide-komunikazioko tokiko sistemak eta antolamendu berriarekin lotutako urbanizazioa), dagokion urbanizazio-erregimena ibilbidea zehazteko arloko proiektuetan eta horiek gauzatzeko lantzen eta izapidetzen diren proiektuetan ezarriko da.

- * Bestalde, "E.30/AL.01 Portu Sistema Orokorra" zona globalari dagokionez, dagokion Plan Berezian ezarritakoa jarraituko da.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Ez da berariazko aurreikuspenik egin.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

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

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema).

- * "AL.01.1 San Luis" azpiesparrua.

Azpiesparruak garatzeko beharrezkoak diren gauzatze-dokumentuak ditu, eta finkatu egiten dira.

Pasaiaiko portu-espazioaren testuinguruan, "E.30/AL.01 Portu Sistema Orokorra" zonarako erregimena dagokion Plan Berezian ezarritakoa da.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

- * "AL.01.1 San Luis" azpiesparrua.

Azpiesparruan onartutako hirigintza-gauzatzerako dokumentuetan ezarritako zehaztapenak beteko dira.

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

- * "AL.01.1 San Luis" azpiesparrua.

Plangintza berezi baliozkotuaren (II. epigrafean aipatutakoa) xede den azpiesparru honen zatian lurzorua lortzeko eta bertako sistema orokorrak gauzatu eta ordaintzeko, aipatutako planean eta xede horrekin izapidetutako gauzatze-dokumentuetan adierazitakoari jarraituko zaio.

Bestalde, esparruan eskumenekoa den Administrazioaren ardura izango da lurzorua lortzea eta azpiesparruan barne hartuta dauden baina aipatutako plangintzak eragiten ez dituen sistema orokorrak gauzatzea eta ordaintzea.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

"AL.01.1 San Luis" azpiesparruan Plan Orokor honek eskatutako plangintza xehatuaren dokumentuetan ezarritakoa eta Hirigintza Arau hauen "4. Hirigintza-gauzatze baldintzak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

"E.30/AL.01 Portu Sistema Orokorra" zona globalean dagokion Pasaiaiko portuko Plan Berezia formulatzean eta izapidetzean definitzen diren baldintzak ezarriko dira.

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

Bestalde, hirigintza-esparruaren gainerakoan ez da plangintzarekin bat ez datorren eraikinik identifikatu berariaz.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

Plan honetako "2.1 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan jasotako ingurumeneko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta plangintza xehatuak eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AL.02 LARRATXO" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.02 Larratxo" hirigintza-esparrua Altzako auzoaren mendebaldean dago. Funtsean Txingurri eta Larratxo izenarekin ezagutzen diren inguruek osatzen dute. 183.715 m²-ko azalera du.

1995eko Plan Orokorren esparruan mugatutako "AL.02 Txingurri" eta "AL.03 Larratxo" eremuekin bat dator funtsean. Hegoaldeko muga "A.20 Auditz-Akular" esparruan "Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aldaketa AIU al-24 Auditz-Akular, AL-19 Landarro eta MZ-09 Donostiako Saihesbidea esparruetan" planaren (behin betiko onarpena: 2008ko uztailaren 24a) eta "AIU AL-24 Auditz-Akular esparruaren Zatiko Planaren" (behin betiko onarpena: 2009ko urriaren 30a) testuingurura egokitzen da.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparru osoaren hiri-birsorkuntza eta -birkualifikazioa. Horretarako, aldezturik dauden egitura-antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren baldintzak finkatuko dira eta proiektatutako jarduerak berriak aurreikusiko dira, gauzatu den errealitateko egokiak guztiak.
- * Munta handi samarreko dentsitatea duen eraikuntza irekiko tipologiako bizitegi-garapen berria antolatzea, eta lurzorua garatzea, aldezturik dauden hainbat ezarpenen ordezkaria ekonomia-jardueretako lurzorua lortzeko, Txingurri inguruan.

Garapen berri hori Plan Orokor honetan mugatzen den "AL.02.1 Txingurri" hirigintza-azpiesparruan proposatutakoa da. 34.304 m²-ko azalera du.

Horrez gain, azpiesparru honetan sustatuko den Plan Bereziaren mugaketa zehatz eta behin betikoaren kalterik gabe, Jardun Integratuko Esparrutzat ("AAI.II.1") jotzen da.

- * Esparruaren eta hurbilean duen ingurunearen arteko komunikazioen eta bide-artikulazioaren baldintzak hobetzea, honako jarduerak hauen bitartez:
 - Donostiako errepide-saihesbidetik (Garberako lotura) N-1 errepidera sartzeko bide-sistemaren barruan egingo den glorietara berriarekin konektatzeko dagokion konexio-bidea egokitzea, eta berriki gauzatu den bidea, aipatutako saihesbidea Herrera pasealekuarekin lotzeko.
 - Auditz-Akularrekin bide-konexioa, eta zehazkiago Las Mercedes eta Txingurri pasealekua komunikatzeko bide egituratzailea.

Era berean, barruko tokiko bide-sistema komunikatzeko eta artikulatzeko baldintzak optimizatzea.

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

- * Esparruan eraikuntza eta erabilerako baldintzak eta erabileraren intentsitatea arautzea.
- * Antolatutako etxebizitza berrien erregimen juridikoa arautzea, babes ofizialeko erregimeneko eta etxebizitza tasatuen erregimeneko etxebizitzaren aurreikuspena barne hartuta.

Zehazkiago, mugatutako azpiesparruan guztira 129 etxebizitza garatzea aurreikusi da. Horietatik 24 inguru erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak BOE izango dira eta beste 24 etxebizitza tasatuen erregimenekoak.

- * Finkatutako esparruen urbanizazioa hobetzea.
- * Esparruko oinezkoen eta iresgarritasuna eta komunikazioak eta bitarteko ez-motordunena egokitzea eta hobetzea. Horretarako berariazko ibilbideak osatuko dira eta ingurune desberdinak lotzeko goratze mekanikoko sistemak aurreikusiko dira.
- * Txingurriko errekastoa berreskuratzea eta balioa ematea, izen bereko ingurunean, bertan aurreikusitako hiri-birsorkuntza eta -birkualifikazioaren testuinguruan.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ AL.02 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 149.803 m²)

1.1.1.- "AL.02.1 Txingurri" azpiesparrua. (Azalera: 13.774 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gaineen: 13.800 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 Orokorraren honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gaineen:
Parametro horiek azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko bertan sustatzen den Plan Berezian ezarriko dira.

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

- * Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena ematen da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
 - * Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna: 846 m²(s)
 - * Bizitegi-eraikigarritasun berria (hazkundera):
 - BOE erregimenera lotua (%20):..... 2.191 m²(s)
 - Etxebizitza tasatuen erregimenera lotuta (%20): 2.191 m²(s)
 - Sustapen librekoa (%60):..... 6.572 m²(s)
 - Hazkundera guztira (%100):..... 10.954 m²(s)
 - * Emaizazko bizitegi-eraikigarritasun berriaren guztizkoa:..... 11.800 m²(s)
- c) Beste erabilera baimendu batzuetarako (hirugarren sektoreko erabilera...) sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 2.000 m²(s)

1.1.2.- "A.30/AL.02" zona globalaren gainerakoa. (Azalera: 136.352 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - * Sestra gainean:
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.
 - * Sestrapean:
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:
Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.
 - * Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko

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

hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.2.- B.20/AL.02 – Hirugarren sektoreko erabilera zona (Azalera: 28.185 m²)

1.2.1.- "AL.02.1 Txingurri" azpiesparrua. (Azalera: 20.529 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: 12.400 m²(s)

* Sestrapean:

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:

Parametro horiek azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko bertan sustatzen den Plan Berezian ezarriko dira.

* Sestrapean:

Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena ematen da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabilerako baldintza orokorrak "B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilera" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.2.2.- "B.20/AL.02" zona globalaren gainerakoa. (Azalera: 7.656 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:

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

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

- * Sestrapean:
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:
Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.
- * Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena ematen da.
Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabilerako baldintza orokorrak "B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilera" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.3.- "E.10 / AL.02 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 5.727 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

A.- "AL.02.1 Txingurri" azpiesparrua.

Azpiesparru osoa barne hartzen duen eta udal-sustapeneko den Hiri Antolamenduko Plan Berezia landu eta izapidetuko da, azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

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

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauatzeko erregimena eta programazio orokorra.

- * Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorren programazioa amaitu aurretik.

- * "AL.02.1 Txingurri" azpiesparrua.

Azpiesparruan lur eta jarduera berriak barne hartzeko aukeraren kalterik gabe, "AL.02.1 Txingurri" azpiesparruari tratamendu bateratua emango zaio, dagokion programazioa eta gauatzea egiteko. Besteak beste, dagokion jardun integratuko esparrua mugatuko da, lur berriak barne hartuz eta/edo gehituz.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

"AL.02.1 Txingurri" azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik 4 urteko epean landu eta onartuko da.

C.- Sistema orokor publikoak lortu, gauzatu eta ordaintzeko erregimena.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

- * "AL.02.1 Txingurri" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * "AL.02.1 Txingurri" azpiesparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testuinguruan definituko da.

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

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.
 - Sestra gainean:
Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).
 - 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 solairu-kopurua eta altuera.

- * "AL.02.1 Txingurri" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.
- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.
 - Sestra gainean:
Oro har, lursailen eraikuntza-formaren baldintza arauemaileak eta gauzatu den errealitatearen ondoriozko altuera eta solairu kopurua finkatzen dira.
 - Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * "AL.02.1 Txingurri" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.
- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

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

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

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

- * "AL.02.1 Txingurri" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko azpizona xehatu antolatuen erabilerako baldintza partikularrak finkatzen dira.

Plan honetan antolatutako "b.20 Hirugarren Sektoreko Erabilera" lursailetan, bertan dauden eta industria-izaera berariazkoagoa duten erabilerak finkatzen dira (erabilera horietako zenbait "b.10 Industria Erabilera" lursailen berezko erabilerak dira, Plan Orokor honetan horietarako ezarritako kalifikazio xehatuaren erregimenaren arabera), betiere erabilera horiek dagozkien administrazio-baimenak, udal-baimenak barne, lortu aurretik ezarri badira.

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

- * "AL.02.1 Txingurri" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- **Hiri-lurzorua kategorizazioa.**

A.- "AL.02.1 Txingurri" azpiesparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko da.

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.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Oro har, arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da. Hain zuzen ere, besteak beste honako baldintzatzaile hauek eragiten dute esparruan:

- * C.1.D Landaredia interesgarria duten eremuak.
- * C.4 Ibai-ibilguak eta horiek babesteko ibaiertzak.
- * C.10 Eremu akustikoak.
- * C.12 Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.

Kasu guztietan aipatutako baldintzatzaileak arautzen dituzten irizpideak ezarriko dira.

Modu osagarrian, errepideen esparruan indarrean dauden lege-xedapenetan (Foru Araudia) ezarritako irizpideak aplikatuko dira.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezia behin betiko onartzean adierazitakoa hartuko da kontuan.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

A.- "AL.02.1 Txingurri" azpiesparrua.

Hirigintza-azpiesparruaren urbanizazio-erregimena dagokion Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta berau garatzeko sustatuko diren proiektuetan, Jardun Integratuko Esparrua Urbanizatzeko Jardun Programa barne hartuta, zehaztuko da.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Ez da berariazko aurreikuspenik egin.

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

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

- * "AL.02.1 Txingurri" azpiesparrua.

Zentzu horretan, azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehazten dena hartuko da kontuan.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

- * "AL.02.1 Txingurri" azpiesparrua.

Gauzatze-unitatea edo -unitateak mugatzeko eta dagokion jarduera-sistema erabakitzeko, kasuan kasu Jardun Integratuko Esparruan sustatuko den Esparrua Urbanizatzeko Jardun Programaren testuinguruan eta, hala badagokio, bertan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian, xedatzen dena beteko da.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerai dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

- * "AL.02.1 Txingurri" azpiesparrua.

"AL.02.1 Txingurri" azpiesparruari dagokionez, Plan Orokor honen "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eta dagokion Jardun Integratuko Esparrurako sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta Esparrua Urbanizatzeko Jardun Programan ezarritakoa beteko da.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza-esparruaren gainerakoan, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

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

- * "AL.02.1 Txingurri" azpiesparrua.

Zentzu horretan Hiri Antolamenduko Plan Berezian zein dagokion Jardun Integratuko Esparrurako sustatuko den Urbanizatzeko Jardun Programan adierazitakoa beteko da.

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

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

"AL.02.1 Txingurri" azpiesparruari dagokionez, bertan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritako araudiaren arabera identifikatuko da.

Bestalde, hirigintza-esparruaren gainerakoan ez dira berariaz identifikatzen.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

Testuinguru horretan, arreta berezia jarriko da ondoren adierazitako alderdien inguruko neurrien gainean: ibai-ibilguak; paisaia; mugikortasuna-iresgarritasuna; arrisku geoteknikoak; giro-zarata eta lasaitasuna; hondakinak eta lur-balantzeak; arrisku teknologikoak; husteak; eta abar.

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AL.03 ALTZA GAINA" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.03 Altza-Gaina" hirigintza-esparrua Altzako goialdean geratzen diren lurretan dago. 184.836 m²-ko azalera du.

Komunikazio-azpiegiturei dagokienez, Lauaizeta bideak, Altza pasealekuak eta Larratxo pasealekuak osatzen duten barruko bide-sistemaren bitartez artikulatuta dago.

1995eko Plan Orokorren esparruan mugatutako "AL.04 Altza-Gaina" eremuarekin bat dator funtsean. Hego-ekialdeko muga "A.20 Auditiz-Akular" esparruan "Hiri Antolamendurako Plan Orokorren Aldaketa AIU al-24 Auditiz-Akular, AL-19 Landarro eta MZ-09 Donostiako Saihesbidea esparruetan" planaren (behin betiko onarpena: 2008ko uztailaren 24a) eta "AIU AL-24 Auditiz-Akular esparruaren Zatiko Planaren" testuingurura egokitzen da.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Gaur egungo eraikuntza-garapena finkatzea, gaur egun dituen ezaugarriekin eta Parrokiaren inguruan kokatutako bizitegi-eraikuntzak ordezkatzeko baldintzak baimendu eta arautzea. Baldintza horiek orain baliozkotzen den "AL.04 Altza Gaina" AIUren Xehetasun Azterlanak (behin betiko onarpena: 2002ko azaroaren 29a) araututakoak dira.
- * Gaur egun dauden espazio librean eta ekipamendu komunitarioaren sistema finkatzea.
- * Esparruko bide-komunikazio eta -artikulazioaren baldintzak Altza auzoarekin eta bere inguruarekin oro har eta Auditiz-Akularrekin bereziki, optimizatzea. Horretarako, alde batetik Las Mercedes-Landarro-Auditiz Akular-Txingurri konektatzeko proiektatu den bide-ardatz egituratzaile berria egingo da eta, bestetik, Auditiz-Akular esparruko barruko bide-sistema erabiliko da.
- * Esparruko oinezkoen eta bitarteko ez-motordunen iresgarritasuna eta komunikazioa egokitzea eta hobetzea.
- * Trenbide-iresgarritasun eta -komunikazioko sistema hobetzea, horretarako aukera teknikorik badago. Xede horrekin, Roteta-Azpikoa inguruan, mugakidea den Harria esparruan dagoenean, aurreikusitako Euskotren-en trenbide-sareko bidaiarien geltokirako sarbide berriak aurreikusi dira. Edozein modutan, esparruan eskumenekoa den Administrazioak sustatzen dituen azterketa eta proiektuetan adierazitakoa betekoa da. Gaur egun martxan dira azterketa eta proiektu horiek.
- * Plan Orokor honetan finkatutako hiri-ingurunean proposatzen duen zonifikazio xehatuaren doikuntza egin behar bada, finken titulartasunaren erregistro-erregularizazioa egiteko prozesuetatik ondorioztatutako proposamenen errealitatera egokitzeko, xede horrekin kasuan kasu dagozkion Plan Bereziak lantzeko proposatu da.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ AL.03 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 165.034 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa, eta Plan Orokor honek baliozkotzen duen "AL.04 Altza Gaina" AIUaren Xehetasun Azterlanean" (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) antolatutakoarekin osatzen da.
- * Sestrapean:
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:
Gaur egungo eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira, bai eta Plan Orokor honek baliozkotzen duen "AL.04 Altza Gaina" AIUaren Xehetasun Azterlanean" (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) aipatutakoak ere.
- * Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

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

1.2.- "E.10 / AL.03 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 10.358 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

1.3.- "G.00 /AL.03 – Ekipamendu komunitarioa (SO)" zona. (Azalera: 9.444 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

C.- Sistema orokor publikoak lortu, gauzatu eta ordaintzeko erregimena.

Ez da adierazi.

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.

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean:
Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua), eta Plan Orokor honek baliozkotzen duen "AL.04 Altza Gaina" AIUren Xehetasun Azterlanean" (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) adierazitakoarekin osatzen 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 solairu-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean:
Oro har, lursailen eraikuntza-formaren baldintza arauemaileak eta gauzatu den errealitatearen ondoriozko altuera eta solairu kopurua finkatzen dira eta Plan Orokor honek baliozkotzen duen "AL.04 Altza Gaina" AIUren Xehetasun Azterlanean" (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) adierazitakoarekin osatzen dira.
- * Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Oro har, gauzatu den errealitatearen emaitzazko lursailen eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira eta Plan Orokor honek baliozkotzen duen "AL.04 Altza Gaina" AIUren Xehetasun Azterlanean" (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) adierazitakoarekin osatzen dira.

E.- 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. "AL.03" (Jarr.)

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Oro har, gauzatu den errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira eta Plan Orokor honek baliozkotzen duen "AL.04 Altza Gaina" AIUren Xehetasun Azterlanean" (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) adierazitakoarekin osatzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaen kategorizazioa.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Oro har, arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan ezarritakoa jarraituko da.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honen Katalogoan barne hartu dira honakoak, bakoitzari dagokion mailan:

- * Interes historikoa eta arkitektonikoa duten eraikin eta elementu eraikiak.
 - IV. maila:
 - . S. Martzial plaza 1 – Altzako San Martzial eliza.
 - . S. Martzial plaza 4.
- * Interes arkeologikoa duten elementuak eta zonak.
 - San Martzial parrokia-eliza.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezia behin betiko onartzean adierazitakoa hartuko da kontuan.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Esparruko urbanizazio-erregimenari dagokionez, honako jarduerak hauek barne hartzen ditu:

- * Baliozkotu den "AL.04 Altza Gaina AIUren Xehetasun Azterlanean" (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) aurreikusitako urbanizazio-obra osagarriak gauzatzea.

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

- * Esparruko bide-komunikazio eta –artikulazioaren baldintzak Altza auzoarekin eta bere inguruarekin oro har eta Auditx-Akularrekin bereziki, optimizatzea. Horretarako, alde batetik gaur egungo bide-sistema Las Mercedes-Landarro-Auditx Akular-Txingurri konektatzeko proiektatu den bide-ardatz egituratzaile berriarekin konektatuko da eta, bestetik, Auditx-Akular esparruko barruko bide-sistema erabiliko da.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

- A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

- B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

- C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren gainerakoan, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

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

Ez da berariazko baldintzarik adierazi, Parrokiaren inguruko urbanizazio-obra osagarrien kasuan izan ezik (deskribatu dira jada).

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ez da ezer adierazi.

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. "AL.04 LARDI ALDE" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.04 Lardi Alde" hirigintza-esparrua Altza auzoaren goiko zatian dago. 40.972 m²-ko azalera du.

Komunikazio-azpiegiturei dagokienez, Herrera pasealekuko, Bertsolari Txirrita pasealekuko eta Larratxo pasealekuko bideek osatzen duten barruko bide-sistemaren bitartez artikulatzen da, beste batzuen artean.

Funtsean bat dator "AL.05 Lardi-Alde" eremuarekin eta "AL.06 Jolastokieta" eremuaren ekialdeko muturrarekin, eta biak 1995eko Plan Orokorrean mugatuta daude. Hala ere, mugaketa hori egokitu egin da "AL.08 Harria" esparruarekin elkartzen den lekuan. Deskribatutako esparruari lurzorua kentzen zaio, horrenbestez, eta ondoko "AL.08 Harria" esparruari, "Roteta Azpikoa" izeneko ingurunean, gehitzen zaio.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

* 1995eko Plan Orokorrearen Aldaketaren espedientean "AL.05 Lardi Alde" AIUaren gainean (behin betiko onarpena: 2003ko abenduaren 9a) ezarritako irizpideak, helburuak eta proposamenak finkatzea. Honako hauek aipa daitezke helburuen artean:

- Esparruaren eraldaketa integrala. "Aldez aurretik dauden industria-erabilerak" kendu eta etxebizitza-erabileragatik ordezkatzeko dira, eta hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilerarekin osatzeko dira.

Definitutako testuinguruan bizitegi-gune bat ikus daiteke, guztira 354 etxebizitzarekin. Horietatik 71 erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenarekin daude erlazionatutako eta 35 etxebizitza tasatuen erregimenarekin.

- Hiri-pieza berri bat osatzea. Aipatutako erabilerak barne hartuko ditu eta gaur egungo garapenak egituratzeko balioko du. Horretarako, proiektatutako espazio libre berriak eta bide-elementuak erabiliko dira eta hiri-pieza berria hiri-zentraltasuneko espazio bihurtuko da Altza auzoaren goiko zatirako.
- Plaza bat gauzatzea, proposatutako etxebizitza-eraikuntzez inguratuta ia osorik, eta kirol-ekipamendurako zona bat uztea, inguruko espazio librearekin osatuz. Bide-sistemari dagokionez, Bertsolari Txirrita kalearen eta anbulatorioarekin eta Altza Gainarekin lotzen duen bidearen birmoldaketa egingo da, eta osasun-ekipamenduari zerbitzu zuzena emango dion lur gaineko aparkaleku garrantzitsu bat ere.

Gaur egun aipatutako hirigintza-aurreikuspenak gauzatuta daude oro har.

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

Helburu eta proposamen horiek eragiten duten esparruko zatia, eta, azken finean, aurreko I. epigrafean aipatutako doikuntzaren kalterik gabe, aipatutako hirigintza-espedienteak eragiten duen esparruko zatia bat dator Plan Orokor honetan mugatutako "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa" azpiesparruarekin.

- * 1995eko Plan Orokorren Aldaketan "AL.06 Jolastokieta" eta "AL.07 Pikabea" AIUen eta Altzako auzoko lurzoru ez-urbanizagarriaren zati baten (D.100) (behin betiko onarpena: 2008ko maiatzaren 30a) ezarritako irizpideak, helburuak eta proposamenak finkatzea. Honako helburu hauek aipa daitezke:
 - Pescafría industria-lursailaren eraldaketa integrala. Gaur egun ez da jarduerarik garatzen. Gaur egun harrobiak osatzen duen "hutsuneari" hiri-kutsua emango dion elementu bat eskaini nahi da, eta proposamen berria "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa" azpiesparruan gauzatutako hiri-antolamenduaren ondoriozko multzoan barne hartu, hartara, azken horretan proiektatu den plaza Bertsolari Txirrita kalearen beste alderaino luzatzeko.
 - Espazio libre bat osatzea, "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa" azpiesparruan osatutakoarekin batera. Hiri-izaera nahikoa edukiko du Altzako auzoaren goialdean hiri-zentraltasuneko espazio izateko eta hiri-orografia bat etorriko da berez dagokion erabileraren aisialdiko izaerarekin.
 - Harrobia betetzea, "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa" azpiesparruko hiri-jardueraren sestra arte, bertan aurreikusitako plaza barne hartzeko. Betetzea egiteko garajeak, hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu anitzak jarriko dira, besteak beste kiroldegi/igerileku bat sestrarekin.
 - Osatutako plaza berriaren ondoan 169 etxebizitzako bizitegi-programa bat garatzea. Horietatik %40 babes publikoko erregimenarekin lotuta egongo dira (%20 erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak izango dira eta %20 erregimen bereziko udal-etxebizitza tasatuak).

Helburu eta proposamen horiek eragiten duten esparruko zatia, eta, azken finean, aipatutako hirigintza-espedienteak eragiten duen esparruko zatia bat dator Plan Orokor honetan mugatutako "AL.04.2 Jolastokieta gaina" azpiesparruarekin.

Halaber, hirigintza-hitzarmenean ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira. Aurreko hirigintza-espedientearen testuinguruan sustatu da aipatuta hitzarmena eta Udalak eta lurzoruaren jabeak sinatu zuten 2008ko apirilaren 24an.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ AL.04 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 40.972 m²)

1.1.1.- "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa" azpiesparrua. (Azalera: 31.497 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Sestra gainea hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.
Zentzu horretan, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen eta berak baliozkotzen duen hirigintza-plangintzaren esparruan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna (aurreko II. epigrafean aipatutakoa).
- * Sestrapean:
Azpiesparru osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
Oro har, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen eta berak baliozkotzen duen hirigintza-plangintzaren ondorioz gauzatutako eta/edo araututako errealitatearen emaitzazko eraikigarritasun-profila eta –altuera finkatzen dira.
- * Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen eta berak baliozkotzen duen hirigintza-plangintzaren esparruan ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira, bizitegi-eraikigarritasunaren eta proiektatutako etxebizitzaren erregimen juridikoari dagokionez.

1.1.2.- "AL.04.2 Jolastokieta gaina" azpiesparrua. (Azalera: 9.475 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean eta sestrapean
bizitegi-erabilerak eta jarduera ekonomikoen
erabilerak: 18.140 m²(s)
- * Sestrapean (erabilera nagusia:
(zuzkidura -kirol-instalazioak, eta abar eta
erabilera osagarriak): 26.038 m²(s)

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak⁽¹⁾:

- * Eraikuntzaren profila:
 - Sestra gainean: IX(a), plazatik neurtuta
Bertsolari Txirrita pasealekuaren parean
antolatua
 - Sestrapean: VII, plaza azpitik neurtuta
Bertsolari Txirrita pasealekuaren parean
antolatua
- * Eraikuntzaren altuera: 32,00 m, plazaren sestratik neurtuta
Bertsolari Txirrita pasealekuaren
parean antolatua

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

⁽¹⁾ Plan Orokor honek baliozkotzen duen aurreko plangintza orokorrean (1995eko Plan Orokorraren Aldaketa) ezarritako parametroak finkatzen dira.

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

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

- * Emaitzazko bizitegi-eraikigarritasuna:
 - BOE erregimenera lotua (%20): 3.168 m²(s)
 - Etxebizitza tasatuen erregimenera lotuta (%20): 3.168 m²(s)
 - Sustapen librekoa (%60): 9.504 m²(s)
 - Guztizkoa (%100): 15.840 m²(s)

c) Beste erabilera baimendu batzuetarako (hirugarren sektoreko erabilera...) sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 2.300 m²(s)

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Mugatutako bi azpiesparruen antolamendu xehatua Plan Orokor honetan ezarritakoa da eta lehenagotik indarrean dauden hirigintza-plangintzako espedienteetan (aurreko II. epigrafean aipatutakoetan) finkatutakoa baliozkotzen da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

- * Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzoru batetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.
- * "AL.04.2 Jolastokieta gaina" azpiesparrua.

Azpiesparru osoari tratamendu bateratua emango zaio bertako programazioa eta gauzatzea finkatzeko. Barne hartuko diren alderdien artean jardun integratuko esparruari dagokion mugaketa aipa daiteke. Xede horrekin, dagokion lurra bateratu eta/edo atxikiko da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritakoaren arabera (Plan honek baliozkotzen du aipatutako plangintza). Esanak esan, "AAI.I.1" Jardun Integratuko Esparrua mugatu da. Bertan barne hartu eta/edo atxiki dira, "AAE.1/AL.06" desjabetzeko jardun-esparruko lurrak (Plan honetan "AL.06 Pikabea" esparruan mugatuta dago), eta Herrera pasealekuko iparraldean antolatutako tokiko espazio librea, "AL.07 Oleta" esparruan, aipatutako hirigintza-plangintza finkatuan adierazitako moduan.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Ez da adierazi.

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

C.- Sistema orokor publikoak lortu, gauzatu eta ordaintzeko erregimena.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

* "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa" azpiesparrua.

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

Edozein modutan, desadostasunik edo kontraesanik badago, finkatutako hirigintza-plangintzan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) ezarritako indarreango xedapenak hartuko dira kontuan.

* "AL.04.2 Jolastokieta gaina" azpiesparrua.

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

Edozein modutan, desadostasunik edo kontraesanik badago, finkatutako hirigintza-plangintzan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) ezarritako indarreango xedapenak hartuko dira kontuan.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa" azpiesparrua.

- Sestra gainean:

Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua). Dena den, baldintza horien jatorria aipatutako garapen-plangintza baliozkotuan dago (aurreko II. epigrafean aipatua). Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

- Sestrapean:

Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokorraren honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

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

- * "AL.04.2 Jolastokieta gaina" azpiesparrua.
 - Sestra gainean:
Plan Orokor hau egin aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzaren (orain baliozkotzen denaren) emaitzazko lursail antolatuen sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa finkatzen da.
 - Sestrapean: 26.038 m²(s)

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

- * "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa" azpiesparrua.
 - Sestra gainean:
Oro har, lursail bakoitzean gauzatutako errealitatearen emaitzazko eraikuntza-formaren (altuera eta solairu kopurua) baldintza arauemaileak finkatzen dira. Dena den, baldintza horien jatorria aipatutako garapen-plangintza baliozkotuan dago (aurreko II. epigrafean aipatua). Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.
 - Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.
- * "AL.04.2 Jolastokieta gaina" azpiesparrua.
 - Sestra gainean:
Plan Orokor hau egin aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzaren (orain baliozkotzen denaren) emaitzazko lursailen eraikuntza-formaren (altuera eta solairu kopurua) baldintza arauemaileak finkatzen dira.
 - Sestrapean: VII, plaza azpitik neurtuta
Bertsolari Txirrita pasealekuaren parean
antolatua

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa" azpiesparrua.

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira. Dena den, baldintza horien jatorria aipatutako garapen-plangintza baliozkotuan dago (aurreko II. epigrafean

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

aipatua). Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

- * "AL.04.2 Jolastokieta gaina" azpiesparrua.

Plan Orokor hau egin aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzaren (orain baliozkotzen denaren) emaitzazko eraikuntzako eta lur-zatiketako baldintza partikularrak inkatzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

- * "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa" azpiesparrua.

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

- * "AL.04.2 Jolastokieta gaina" azpiesparrua.

Plan Orokor hau egin aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzak (orain baliozkotzen denak) antolatutako azpizona xehatuen erabilera-baldintza partikularrak finkatzen dira.

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

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

- * "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa" azpiesparrua.

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira. Dena den, baldintza horien jatorria aipatutako garapen-plangintza baliozkotuan dago (aurreko II. epigrafean aipatua). Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

- * "AL.04.2 Jolastokieta gaina" azpiesparrua.

Plan Orokor hau egin aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzaren (orain baliozkotzen denaren) emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

- * "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa" azpiesparrua.

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

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

- * "AL.04.2 Jolastokieta gaina" azpiesparrua.

Esparruko lurrak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizaziorik ez dutelako eta/edo nahikoa ez dutelako.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezia behin betiko onartzean adierazitakoa hartuko da kontuan.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

- A.- "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa" azpiesparrua.

Ez da aipatutako erregimena arautzeko berariazko baldintzarik ezarri eta gauzatutako urbanizazioa finkatu da.

- B.- "AL.04.2 Jolastokieta gaina" azpiesparrua.

Urbanizazio-erregimena da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean zeuden hirigintza-plangintzan zein Desjabetzeko Jardun Programan eta berau garatzeko sustatuko diren hirigintza-gauzatze gainerako dokumentuetan adierazitakoa.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

- A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

- * "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa" azpiesparrua.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

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

- * "AL.04.2 Jolastokieta gaina" azpiesparrua.

Zentzu horretan Plan Berezi hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen hirigintza- plangintzan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan), orain baliozkotzen denean, ezarritako aurreikuspenak finkatu dira.

Jardun Integratuko Esparru honi dagokion Esparrua Urbanizatzeko Programan finkatzen da. 2008ko azaroaren 28ko ebazpen bide onartu zen behin betiko.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

- * "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa" azpiesparrua.

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jardueri dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

- * "AL.04.2 Jolastokieta gaina" azpiesparrua.

Zentzu horretan baliozkotu den Urbanizatzeko Jardun Programan ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

- * "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa" azpiesparrua.

Hirigintza-esparruaren gainerakoan, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

- * "AL.04.2 Jolastokieta gaina" azpiesparrua.

Zentzu horretan baliozkotu den Urbanizatzeko Jardun Programan ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira.

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

- * "AL.04.1 Lardi Alde Hegoa" azpiesparrua.

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

- * "AL.04.2 Jolastokieta gaina" azpiesparrua.

Zentzu horretan, finkatutako hirigintza-espedienteetan ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira (aurreko II. epigrafean aipatutako hirigintza-plangintzako dokumentuak eta hitzarmena eta Urbanizatzeko Jardun Programa).

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

Testuinguru horretan, azpiegituran sortutako urbanizazio-karga guztiak bertan proiektatutako hirigintza-garapenarekin lotuta egongo dira, horiek gauzatu eta ordaintzeko.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ez da ezer adierazi.

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. "AL.05 JOLASTOKIETA" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.05 Jolastokieta" hirigintza-esparrua Altzako auzoaren iparraldean dago. Funtsean Jolastokietako harrobiarekin bat dator, ekialdeko zatian izan ezik. Azken hori, "AL.04 Lardi Alde" esparrura sartzen da Plan honen testuinguruan. 22.186 m²-ko azalera du.

Komunikazioari dagokionez, esparruak Herrera pasealekuko, Jolastokieta kaleko eta ADIF trenbide-sarearen eta bere geltokiaren barruko bideak ditu euskarri gisa. Era berean, N-1 errepidetik eta Euskotren-en trenbide-saretik, bere geralekua barne, oso gertu dago.

Funtsean 1995eko Plan Orokorraren esparruan mugatutako "AL.06 Jolastokieta" eremuaren mendebaldeko nukleoaren bat dator.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

1995eko Plan Orokorraren Aldaketan "AL.06 Jolastokieta" eta AL.07 Pikabea" AlUen eta Altzako auzoko lurzoru ez-urbanizagarriaren zati baten (D.100) (behin betiko onarpena: 2008ko maiatzaren 30a) ezarritako irizpideak, helburuak eta proposamenak finkatzea. Honako helburu hauek aipa daitezke:

- * Gaur egungo industria-garapena finkatzea, azpieraikitako lursailak zabaltzeko baldintzak arautuz.
- * Aldez aurretik dagoen bizitegi-lursaila finkatzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "B.10/AL.05 Industria-erabilera" zona. (Azalera: 22.186 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean⁽¹⁾: 19.838 m²(s)
Gaur egungo eraikuntzen, industria-eraikuntzen eta bizitegikoen, eraikigarritasuna eta bolumetria finkatzen da; era berean, azpieraikitako

⁽¹⁾ Izaera informatzailea duten datuak.

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

lursailak zabaltzeko baimena ematen da, honako parametro honen arabera:

- Lursailaren eraikigarritasuna (lursail eraikigarrien azalera "garbia", titulartasun pribatuko bideak kanpo): $0,68 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2$

* Sestrapean:

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 etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean: III
Parametro hori betetzen ez duten eta alde zuri dagoen eraikuntza finkatzen da.

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

- * Eraikuntzaren altuera: 13,00 m
Parametro hori betetzen ez duten eta alde zuri dagoen eraikuntza finkatzen da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabilerako baldintza orokorrak "B.10 Industria Erabilera" zona global honetarako ("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.

Plan Orokorrak ezartzen du esparruaren antolamendu xehatua eta aipatutako plana landu aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzan ezarritakoa baliozkotzen du.

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

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.

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:
Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua). Edozein modutan, aurreko III. paragrafoko "1.1.A.a" atalean adierazitako irizpideen arabera egokituko da.

* Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokorraren honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

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

* Sestra gainean:
- Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursailen eraikigarritasun-formaren (altuera eta solairu kopurua) antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da. Edozein modutan, aurreko III. paragrafoko "1.1.A" atalean adierazitako irizpideen arabera egokituko da.
- Eraikuntzak lursailean duen gehieneko betetzea: 40%

* Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokorraren honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

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

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursailen eraikigarritasun-formaren eta lur-zatiketaren eraikigarritasun fisikoa finkatzen da. Edozein modutan, aurreko III. paragrafoko "1.1.A" atalean adierazitako irizpideen arabera egokituko da.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

"a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako lursaila, esparruan antolatuta dagoena, finkatzen da:

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

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

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako gainerako 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

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

Testuinguru horretan, "C.12 Kutsatuta egon daitezkeen lurak" baldintzatzaille gainjarriarekin lotutako irizpideak jarraituko dira.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezia du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezia behin betiko onartzean adierazitakoa hartuko da kontuan.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

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

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

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ez da ezer adierazi.

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. "AL.06 PIKABEA" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.06 Pikabea" hirigintza-esparrua Altzako auzoaren iparraldean dago. 23.633 m²-ko azalera du.

Komunikazioari dagokionez, esparruak Herrera pasealekuko, Jolastokieta kaleko eta ADIF trenbide-sarearen eta bere geralekuaren barruko bideak ditu euskarri gisa. Era berean, N-1 errepidetik eta Euskotren-en trenbide-saretik, bere geralekua barne, oso gertu dago.

1995eko Plan Orokorren esparruan mugatutako "AL.07 Pikabea" eremuarekin bat dator.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Oro har, eraikita eta urbanizatuta dagoen ondarea finkatzea.
- * Eraikuntza berriko bizitegi-garapen bat antolatzea, Villa Dolores esparruko azpieraikitako lursailean, inguruan dagoen eraikuntza-tipologiarekin bat etorriz. Horrela, aipatutako lursailean kokatutako eraikuntzak finkatzen dira eta horiek ordezkatzeko erregimena finkatzen da, halaber.

Garapen horrek Plan Orokor honetan mugatuta "AL.06.1 Villa Dolores" azpiesparruan eragiten du. Azpiesparru honetan 12 etxebizitza inguru eraikitzea proposatu da, guztiak sustapen librekoak.

Bizitegi-garapen hori osatzeko, inguruko espazio publikoaren zuzkidura hobetzeko proposatzen da, oinezkoei begira, gaur egun nahiko mugatuta dagoen ingurune batean. Hobekuntza hori Herrera pasealekuko galtzada lursailaren iparralderantz zabaltzean datza.

- * Herrera pasealekuko bidea zuzentzea, hartara, bide hori mugakide duen "AL.04.2 Jolastokieta gaina" azpiesparruarekin konektatzeko, "AL.06 Jolastokieta" eta "AL.07 Pikabea" AIUen eta Altzako auzoko lurzoru ez-urbanizagarriaren zati baten (D.100) 1995eko Plan Orokorren Aldaketaren (behin betiko onarpena: 2008ko maiatzaren 30a) espedientearen egindako aurreikuspenen testuinguruan.

Proposamen honek Plan Orokor honetan mugatuta "AAE.1/AL.06" desjabetzeko jardun-esparrua eragiten du.

- * Kasuan kasu beharrezkoak diren Plan Bereziak lantzea proposatzen da Plan Orokor honek hiri-ingurune finkatuan proposatutako zonifikazio xehatua finken titulartasuna erregistroan erregularizatzeko prozesuen emaitzazko proposamenen errealitatera egokitzeko.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ AL.06 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 18.485 m²)

1.1.1.- "AL.06.1 Villa Dolores" azpiesparrua. (Azalera: 1.519 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean eta sestrapean
erabilerako nagusietarako⁽¹⁾: 1.605 m²(s)

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean: III

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

* Eraikuntzaren altuera: 12,80 m

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko
bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak"
dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

⁽¹⁾ Etxebizitza-erabileraren eta ekonomia-jardueraren hirigintza-eraikigarritasun guztia barne hartzen da, erdisotokoa
barne, betiere Plan Orokor honek baliozkotzen duen plangintzako irizpide orokorren arabera.

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

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

- * Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna: 384 m²(s)
- * Bizitegi-eraikigarritasun berria (hazkundera):
 - BOE erregimenera lotuta (- %):..... -
 - Etxebizitza tasatuen erregimenera lotuta (-%):. -
 - Sustapen librekoa (%100): 741 m²(s)
 - Guztira (hazkundera): 741 m²(s)
- * Emaizazko bizitegi-eraikigarritasun berriaren guztizkoa: 1.125 m²(s)

c) Beste erabilera baimendu batzuetarako (hirugarren sektoreko erabilera...) sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 480 m²(s)

1.1.2.- "A.30/AL.06" zona globalaren gainerakoa. (Azalera: 16.966 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.
- * Sestrapean:
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 arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.
- * Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-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.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.2.- "E.10 / AL.06 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 5.148 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

A.- "AL.06.1 Villa Dolores" azpiesparrua.

Plan Orokor honetan arautzen da azpiesparruari dagokion antolamendu xehatua.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

- * Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzoru betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.
- * "AEE.1/AL.06" desjabetzeko jardun-esparrua, Plan Orokor honetan mugatutako "AAI.I.1" jardun integratuko esparruan barne hartzen edo sartzen da. Era berean, "AL.04.2 Jolastokieta gaina" eta Herrera pasealekuaren iparraldean antolatutako tokiko espazio librea, "AL.07 Oleta" esparruan dagoena, bertan barne hartzen dira, Plan Orokor honen balioztatutako hirigintza-plangintzan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan), ezarritakoaren arabera.

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.

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

Testuinguru horretan, "AL.06.1 Villa Dolores" azpiesparruaren kasuan, gaur egungo egoerarekin lotutako baldintzak finkatzen dira, bertan dagoen eraikuntza ordezkatu bitartean.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* "AL.06.1 Villa Dolores" azpiesparrua.

- Sestra gainean eta sestrapean (erabilera nagusietarako) 1.605 m²(s)
- Eraikigarritasun fisikoa sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokorrak honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.
- Testuinguru horretan, gaur egungo egoerarekin lotutako baldintzak finkatzen dira, bertan dagoen eraikuntza ordezkatu bitartean.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

- Sestra gainean:
Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eta antolamendutik kanpo geratu ez diren eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).
- Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokorrak honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

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

* AL.06.1 Villa Dolores" azpiesparrua.

- Eraikuntzaren profila:
 - . Sestra gainean: III

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

- . Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.
- Eraikuntzaren altuera: 12,80 m
- Testuinguru horretan, gaur egungo egoerarekin lotutako baldintzak finkatzen dira, bertan dagoen eraikuntza ordezkatu bitartean.
- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.
 - Sestra gainean:
Oro har, gauzatu den errealitatearen emaitzazko lursailen eraikuntza-formaren baldintza arauemaileak (eraikuntzaren altuera eta solairu-kopurua) finkatzen dira.
 - Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * "AL.06.1 Villa Dolores" azpiesparrua.

Baldintza horiek "1. Eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzak". "AL.06.1 Villa Dolores" azpiesparrua grafikoan, Arau Partikular hauetan erantsitakoan, definitutako baldintzak dira.

Testuinguru horretan, gaur egungo egoerarekin lotutako baldintzak finkatzen dira, bertan dagoen eraikuntza ordezkatu bitartean.
- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

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

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

- * "AL.06.1 Villa Dolores" azpiesparrua.
 - Bizitegi-eraikigarritasuna (sustapen librea): 1.125 m²(s)
 - Hirugarren sektoreko erabilerako eraikigarritasuna: 480 m²(s)
 - Testuinguru horretan, gaur egungo egoerarekin lotutako baldintzak finkatzen dira, bertan dagoen eraikuntza ordezkatu bitartean.
- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

- * "AL.06.1 Villa Dolores" azpiesparrua.

Baldintza horiek "1. Eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzak". "AL.06.1 Villa Dolores" azpiesparrua grafikoa, Arau Partikular hauetan erantsitakoan, definitutako baldintzak dira.

Testuinguru horretan, gaur egungo egoerarekin lotutako baldintzak finkatzen dira, bertan dagoen eraikuntza ordezkatu bitartean.
- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

2.- Hiri-lurzoruen kategorizazioa.

A.- "AL.06.1 Villa Dolores" azpiesparrua.

Azpiesparru honetako lurak hiri-lurzoru ez-finkatutzat jotzen dira, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

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.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Horrez gain, trenbide-esparruan indarrean dauden lege-xedapenetan zehaztutako irizpideak aplikatuko dira, trenbide-sarea oso gertu baitago.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezia behin betiko onartzean adierazitakoa hartuko da kontuan.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

A.- "AL.06.1 Villa Dolores" azpiesparrua.

Inguruko oinezkoentzako espazio publikoaren zuzkidura hobetzeko obrak gauzatuko dira. Hobekuntza hori Herrera pasealekuko galtzada lursailaren iparralderantz zabaltzean datza.

Urbanizazio-erregimen hori dagokion Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektuak definituko du. Proiektu hori dagokion eraikuntza-proiektuaren testuinguruan landuko da.

B.- "AAE.1/AL.06" desjabetzeko jardun-esparrua

Herrera pasealekua zuzentzeko eta mugakide duen "AL.04.2 Jolastokieta gaina" azpiesparruarekin lotzeko obrak gauzatuko dira.

Urbanizazio-erregimena dagokion Sistema Orokor eta/edo Tokikoen Zuzkidura Obren Proiektuan, azpiesparru osorako landu eta izapidetu denean.

C.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa

Ez da berariazko aurreikuspenik egin.

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

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

- * "AAE.1/AL.06" desjabetzeko jardun-esparrua

Esparruko lurak lotuta dauden "AAI.I.1" jardun integratuko esparrurako sustatutako Urbanizatzeko Jardun Programa finkatzen da (behin betiko onarpena: 2008ko azaroaren 28a).

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

- * "AL.06.1 Villa Dolores" azpiesparrua.

Proposatutako garapena gauzatzeko zuzkidura-jarduerei dagokien modalitatera egokituko da.

Eraikuntza-jarduera osatzeko, lursailaren iparraldean geratzen den lurra, Herrera pasealekuko galtzada zabaltzeko aurreikuspenak eragiten duena, udalari lagatzea, behar den bezala urbanizatuta.

- * "AAE.1/AL.06" desjabetzeko jardun-esparrua

Desjabetzea egingo da, eskumeneko administrazioak mugatutako lurak eskura ditzan. Desjabetzeko jardun hori egiteko aurreko II. epigrafean aipatutako 1995eko Plan Orokorren Aldaketaren espedientean zein hirigintza-hitzarmenean, "AL.04.2 Jolastokieta gaina" hirigintza-azpiesparru Urbanizatzeko Jardun Programan (behin betiko onarpena: 2008ko azaroaren 28a), eta izapidetzen diren gainerako gauzatze-dokumentuetan adierazitakoa jarraituko da.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren gainerakoan, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

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

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

- * "AL.06.1 Villa Dolores" azpiesparrua.

Zuzkidura publikoetarako lurren lagapena eta azpiesparruan sortzen diren urbanizazio-kargak gauzatzea eta ordaintzea, bertan proposatutako hirigintza-garapenaren berezko kargatzat joko dira.

- * "AAE.1/AL.06" desjabetzeko jardun-esparrua

Aurreko II. epigrafean aipatutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketaren espedientean, testuinguru horretan landutako hirigintza-hitzarmenean eta "AL.04.2 Jolastokieta gaina" hirigintza-azpiesparru Urbanizatzeko Jardun Programan (behin betiko onarpena: 2008ko azaroaren 28a) adierazitakoa jarraituko da.

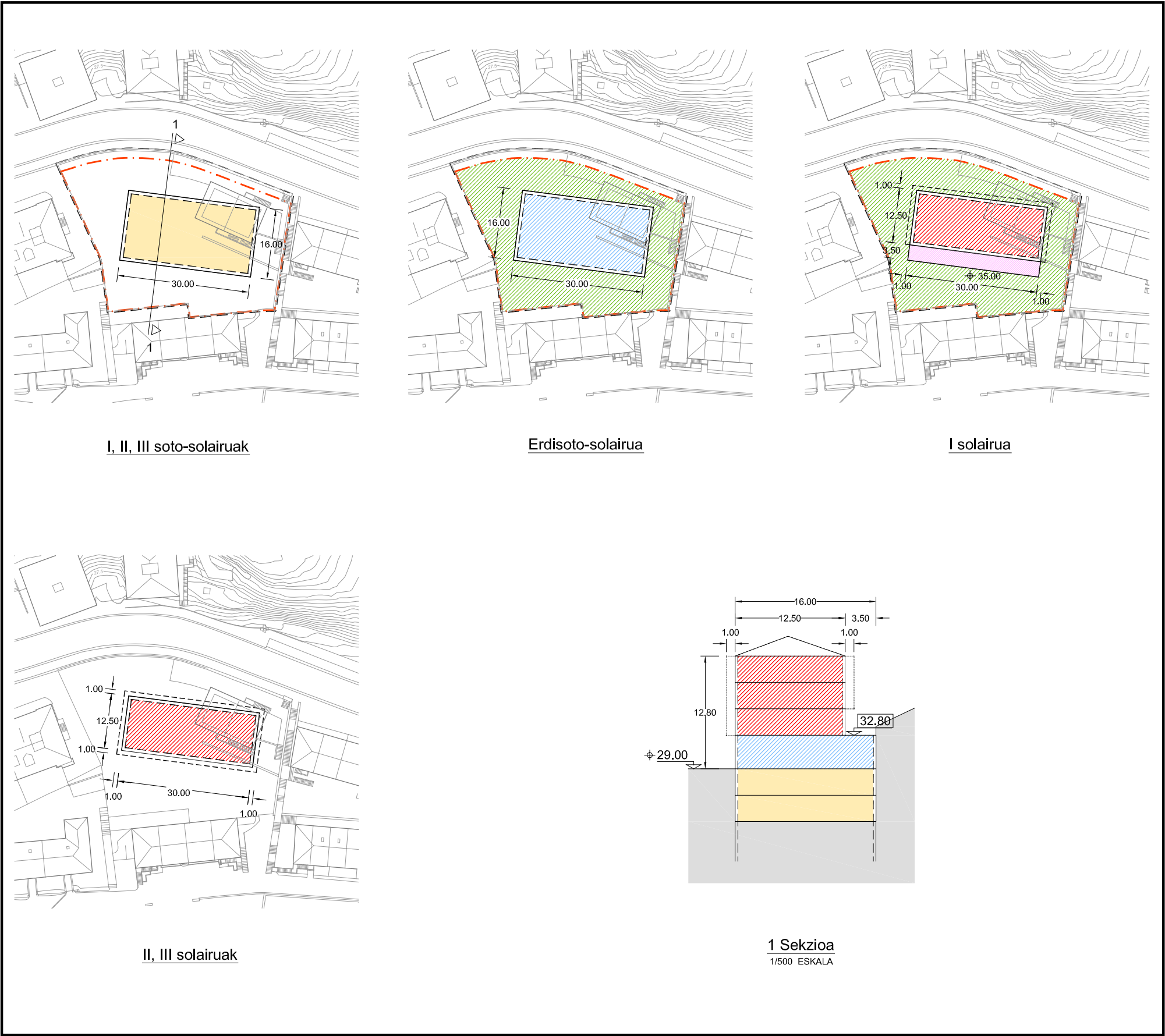
VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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 erabilera baldintzak. "AL.06.1 Villa Dolores" azpiesparrua.

"a.30.1/AL.06.1" lursaila - "AL.06.1 Villa Dolores" azpiesparrua



- 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: 1.000 ESKALA

A.U. "AL.07 OLETA" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.07 Oleta" hirigintza-esparrua Altzako auzoaren iparraldean dago. Oletako gunearekin bat dator, Pasaiaren badiaren gainean eta ekialdera eta mendebaldera zabalduz. 136.420 m²-ko azalera du.

Eragin gutxiko doikuntzen kalterik gabe, funtsean bat dator 1995eko Plan Orokorren esparruan mugatutako "AL.08 Oleta" eremuarekin.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparru osoaren hiri-birsorkuntza eta -birkualifikazioa. Horretarako, aldezturik dauden egitura-antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren baldintzak finkatuko dira eta proiektatutako jardura berriak aurreikusiko dira.
- * Esparruan finkatu den ekialdeko ingurunean munta handi samarreko eraikuntza irekiko tipologiako bizitegi-garapen berri bat antolatzea.

Zehazkiago, mugatutako azpiesparruan guztira 194 etxebizitza garatzea aurreikusi da. Horietatik 96 inguru erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak izango dira eta beste 35 etxebizitza tasatuen erregimenekoak.

Testuinguru horretan, plaza bat egingo da, komunikazio-gune eta egoteko espazio gisa, antolatutako hiri-geometriaren barruan. Helburua da Oleta multzoa artikulatzea, bereziki eta, era berean, Oleta multzoa Herrerako kaiarekin eta Altzako goiko zatiaarekin komunikatzea.

Hori guztia egiteko nabarmenki aldatu behar da gaur egungo hiri-orografia; inguruko profil orokorrak berriro egituratuko dira, antolatutako eraikuntza-multzoaren eta bide-sarearen arabera.

Proposamen horiek guztiek eragina dute Plan Orokor honetan mugatuta "AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparruan. 81.712 m²-ko azalera du.

- * Finkatutako ingurunearen mendebaldean parke publiko bat antolatzea. Bertatik sartuko dira oinezkoak Herrera kaira.
- * Esparrua hurbil duen ingurunearekin eta barruan komunikatzeko eta artikulatzeko bideen baldintzak. Horretarako tokiko bide-sistema gauzatu eta hobetuko da, hain zuzen ere: Casares pasealekua hobetu eta optimizatuko da eta aipatutako pasealekua Oletako galtzadaren ekialdearekin komunikatzeko komunikazio-bide berriak antolatuko dira.

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

- * Esparruko oinezkoen iresgarritasuna eta komunikazioak eta bitarteko ez-motordunena egokitzea eta hobetzea. Horretarako berariazko ibilbideak osatuko dira eta ingurune desberdinak lotzeko goratze mekanikoko sistemak aurreikusiko dira (Oletako galtzadaren eta Casares pasealekuak bizitegi-nukleo berrira duten luzapenean), eta oinezkoen eta bitarteko ez-motordunen artikulazioa egingo da auzoaren eta Herrera kaiaren artean, Oletako ibarra azpiesparru berriaren hiri-antolamenduaren bitartez (bertan egingo den plaza berriaren inguruan eta esparruaren inguru finkatuaren mendebaldean espazio libreak antolatuko dira).
- * Esparrua trenbide-saretik, Pasaiaiko portuaren bidetik (N-1 errepidea) eta Pasaiaiko portuaren multzotik oso gertu dago, batez ere bertan aurreikusitako garapen berriak eta, ondorioz, sor daitezkeen zaraketatik babesteko babes-neurri egokiak ezarriko dira.
- * Kasuan kasu beharrezkoak diren Plan Bereziak lantzea proposatzen da Plan Orokor honek hiri-ingurune finkatua proposatutako zonifikazio xehatua finkatu titulartasuna erregistroan erregularizatzeko prozesuen emaitzazko proposamenen errealitate egokitzeko.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ AL.07 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 127.365 m²)

1.1.1.- "AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparrua. (Azalera: 74.371 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean (erabilera nagusietarako): 18.800 m²(s)
- * Sestrapean (erabilera osagarrietarako):
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:
Parametro horiek azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko bertan sustatzen den Plan Bereziaren ezarriko dira.
- * Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
- * Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna: 1.566 m²(s)
 - * Bizitegi-eraikigarritasun berria (hazkundera):
 - BOE erregimenera lotuta⁽¹⁾ (%55): 8.654 m²(s)
 - Etxebizitza tasatuen erregimenera lotuta (%20): 3.147 m²(s)
 - Sustapen librekoa (%25): 3.933 m²(s)
 - Guztira (%100 hazkundera): 15.734 m²(s)
 - * Emaizazko bizitegi-eraikigarritasun berriaren guztizkoa: 17.300 m²(s)
- c) Beste erabilera baimendu batzuetarako (hirugarren sektoreko erabilera...) sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 1.500 m²(s)

1.1.2.- "A.30/AL.07" zona globalaren gainerakoa. (Azalera: 52.994 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna:
- * Sestra gainean:
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.
 - * Sestrapean:
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:
Lehendik dauden eta baliozkotu diren eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.

⁽¹⁾ Eraikigarritasun hori erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari dagokio (edo esleipen-prezio baxuagoko babes ofizialeko beste modalitate bati).

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

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.2.- "E.10 / AL.07 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 9.055 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

A.- "AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparrua.

Azpiesparru osoa eta ondoan duen "AL.08.1 Larres" azpiesparrua barne hartzen dituen Hiri Antolamenduko Plan Berezia landu eta izapidetuko da, azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko.

Udalaren ekimenez egingo da Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra

- * Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzoru betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.
- * "AL.07.1 Oletako ibarra" hirigintza-azpiesparruaren tratamendu unitarioa egingo da, dagokion programazioa eta gauzatzea egiteko. Besteak beste, dagokion

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

Jardun Integratuko Esparrua mugatuko da. Azpiesparru honek eta mugakide duen "AL.08.1 Larres" azpiesparruak osatzen duten multzoaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia lantzean eta izapidetzean, egokitzen jotzen diren Jardun Integratuko Esparrua/k mugatuko dira, eta horietako baten barruan barne hartuko dira "AAE.1/AL.11" desjabetzeko jardun-esparruari dagozkion lurak.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

"AL.07.1 Oletako ibarra" eta "AL.08.1 Larres" azpiesparruek osatutako multzoan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik 4 urteko epean landu eta onartuko da.

C.- Sistema orokor publikoak lortu, gauzatu eta ordaintzeko erregimena.

"AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparruan kokatutako hiriko sistema orokorren sarea hornitzeko lurak Administrazioak lortuko ditu. Horretarako, xede horretarako barne hartzen edo atxikitzen diren Jardun Integratuko Esparruan edo gauzatze-unitatean proposatutako hirigintza-garapena gauzatuko da.

Horren gauzatzea eta ordainketa garapenaren urbanizazio-kargatzat joko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

- * "AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * "AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko da.

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

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.
 - Sestra gainean:
Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).
 - 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 solairu-kopurua eta altuera.

- * "AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.
- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.
 - Sestra gainean:
Oro har, lursailen eraikuntza-formaren baldintza arauemaileak eta gauzatu den errealitatearen ondoriozko altuera eta solairu kopurua finkatzen dira.
 - Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * "AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.
- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

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

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

- * "AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

- * "AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

A.- "AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko da.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparruko gainerako lurra hiri-lurzor finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzor finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Berariazko arreta jarriko da, besteak beste, Plan Orokor honetan bereizitako esparru akustikoetan barne hartzeko behararekin erlazionatutako baldintzen gainean.

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

Horrez gain, trenbide-esparruan indarrean dauden lege-xedapenetan zehaztutako irizpideak aplikatuko dira, trenbide-sarea oso gertu baitago.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezia behin betiko onartzean adierazitakoa hartuko da kontuan.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

"AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparruaren urbanizazio-erregimena dagokion Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta berau garatzeko sustatuko diren proiektuetan, Jardun Integratuko Esparrua Urbanizatzeko Jardun Programa barne hartuta, zehaztuko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

"AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparruari dagokionez, azpiesparru horrek eta mugakide duen "AL.08.1 Larres" azpiesparruak osatutako lurralde-multzoan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehaztutakoa jarraituko da.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

* "AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparrua.

Gauzatze-unitatea edo -unitateak mugatzeko eta dagokion jarduera-sistema erabakitzeak, kasuan kasu Jardun Integratuko Esparruan sustatuko den Esparrua Urbanizatzeko Jardun Programaren testuinguruan eta, hala badagokio, bertan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian, xedatzen dena beteko da.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

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

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

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

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

- * "AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparrua.
Zentzu horretan, aipatutako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testuinguruan eta dagokion Jardun Integratuko Esparrurako sustatuko den Urbanizatzeko Jardun Programaren testuinguruan adierazten dena beteko da.
- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Ez da berariaz ezarri, Herrera pasealekuko iparraldean kalifikatutako espazio libreen tokiko sistemari dagozkion obrak izan ezik (esparruko mendebaldean dago). Azken horren kasuan, Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketan "AL.06 Jolastokieta" eta "AL.07 Pikabea" AIUei eta Altzako auzoko lurzoru ez-urbanizagarriaren zati bati (D.100) buruz ezarritakoa hartuko da kontuan. Aipatutako aldaketa 2008ko maiatzaren 30eko Udal Osoko Bilkuran onartu zen eta Plan Orokor honek baliozkotu egiten du. Halaber, aipatutako dokumentuaren testuinguruan izapidetutako hirigintza-hitzairena hartuko da kontuan.

3.- **Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.**

"AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparruari dagokionez, bertan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren ezarritako arautzearen arabera identifikatuko da.

Bestalde, hirigintza-esparruaren gainerakoan ez dira identifikatzen plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

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.

Testuinguru horretan, bereziki zainduko dira ondoren adierazitako alderdien gaineko neurriak: ibai-ibilguak; paisaia; mugikortasuna-iresgarritasuna; arrisku geoteknikoak; giro-zarata eta lasaitasuna; hondakinak eta lur-balantzeak; arrisku teknologikoak; husteak; eta abar

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AL.08 HARRIA" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

"AL.08 Harria" hirigintza-esparrua Altzako iparraldean dago, auzoaren goialdean. Guztira 187.828 m²-ko azalera du.

Bide-komunikazioari dagokionez, Altza pasealekuari, Herrera pasealekuari eta Casares pasealekuari dagokien komunikazio-sistema edo -azpiegitura da oinarria.

Funtsean, 1995eko Plan Orokorren esparruan mugatutako "AL.09 Harria" eta "AL.11 Larres" eremuekin bat dator. Edozein kasutan, esparruaren mugatzea bat dator AL.24 Auditiz-Akular", "AL.19 Landarro" eta "MZ.09 Donostiako saihezbidea" AIUei buruzko 1995eko Plan Orokorren Aldaketaren" (behin betiko onarpena: 2008ko uztailaren 24a) espedientearen emaitzazko "AL.20 Auditiz-Akular" esparruarekin eta "AIU AL.24 Auditiz-Akular Zatiko Planarekin" (behin betiko onarpena: 2009ko urriaren 30a). Bestalde, mendebaldeko mugan, lehenago "AL.04 Lardi Alde" hirigintza-esparrukoa zen lurra gehitzen zaio esparruari.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

- * Esparru osoa birsortzea eta birkualifikatzea: Horretarako, aldezturik dauden egitura-antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren baldintzak finkatuko dira eta proiektatutako jarduera berriak aurreikusiko dira, gauzatutako errealitatearen arabera.
- * Munta handi samarreko dentsitatea duen eraikuntza irekiko tipologiako bizitegi-garapen berria antolatzea gaur egun auzoko kiroldegia dagoen inguruan. Kiroldegia ondoko Auditiz-Akular esparrura eraman eta lortzen den hiri-multzoarekin integratuko da.

Testuinguru horretan, guztira 118 etxebizitzaren antolamendua aurreikusi da. Horietatik 24 erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak izango lirateke eta 24 etxebizitza tasatuak.

Proposamen horiek eragina dute Plan Orokor honetan mugatutako "AL.08.1 Larres" hirigintza-azpiesparruan.

- * Gaur egun Roteta Azpikoa 6 eta 8 zenbakietan dauden eraikuntzak kokatzen diren lekuan hiri-garapen berri bat antolatzea. Euskotren sarearen bidaiarientzako tren-geltoki berri bat aurreikusi da bertan, bai eta inguruan bizitegi-garapen bat egitea ere. Guztiarekin, hiri-multzo integratu berri bat osatuko litzateke, Lardi Aldeko eraikuntza berriekin eta Roteta inguruan finkatutako bizitegi-eraikuntzarekin.

Testuinguru horretan, 41 etxebizitza antolatzea aurreikusi da. Guztiak sustapen librekoak.

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

Bestalde, trenbide-proposamenari dagokionez, esparruan eskumenekoa den administrazioak sustatutako azterlan eta proiektuetan adierazitakoa beteko da, bai eta esparru honetan hartzen diren erabakiak ere.

Proposamen horiek eragina dute Plan Orokor honetan mugatutako "AL.08.2 Roteta Azpikoa" hirigintza-azpiesparruan.

Horrez gain, azpiesparru honetan sustatuko den Plan Berezian dagokion mugaketa zehatza eta behin betikoaren kalterik gabe, Jardun Integratuko Esparrutzat ("AAI.II.2") jotzeko gomendioa egiten da.

- * Esparruaren gainerakoan eraikuntza, erabilera eta intentsitatearen baldintzak arautzea.
- * Finkatutako esparruetako urbanizazioa hobetzea.
- * Oinezkoen eta bitarteko ez-motordunen iresgarritasuna eta komunikazioa egokitzea eta hobetzea auzoan. Horretarako berariazko ibilbideak egingo dira.
- * Urbanizazioa hobetzea eta, zehazkiago, eremuko bide-sistema. Horretarako, Altza pasealekua, Casares pasealekua eta Darieta bidearen arteko elkargunean glorieta bat jarriko da eta, ondorioz, Darieta bidearen sekzioa hobetuko da, Auditx Akularreko bide-sistema berrira elkartu arte. Bide-sistema artikulatzea eta konektatzea ondoko Auditx-Akularrekoarekin.

Edozein kasutan, adierazitako guztia kontuan hartuta, trenbide-proposamenari dagokionez, esparruan eskumenekoa den administrazioak sustatutako azterlan eta proiektuetan adierazitakoa beteko da, bai eta esparru honetan hartzen diren erabakiak ere.

- * Trenbidearen iresgarritasun-sistema eta komunikazioa hobetzea. Horretarako Euskotren-en bidaiarientzako geltoki bat aurreikusi da Roteta inguruan, eta beste bi sarbide gehitzeko aukera aurkeztu da, besteak beste, Larreseko bizitegi-jarduera berrian bat, Altza-Gaina inguruan, eta Auditx-Akularren inguruan bestea.
- * Kasuan kasu beharrezkoak diren Plan Berezia lantzea proposatzen da Plan Orokor honek hiri-ingurune finkatutako zonifikazio xehatua finkatzen titulartasuna erregistroan erregularizatzeko prozesuen emaitzazko proposamenen errealitate egokitzeko.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ AL.08 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 172.216 m²)

1.1.1.- "AL.08.1 Larres" azpiesparrua. (Azalera: 12.777 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: 13.250 m²(s)

* Sestrapean:

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:

Parametro horiek azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko bertan sustatzen den Plan Berezia ezarriko dira.

* Sestrapean:

Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitzeko baimena eman da.

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-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

* Aurretik dagoen bizitegi-eraikigarritasuna: ---

* Bizitegi-eraikigarritasun berria (hazkuntza):

- BOE erregimenera lotua (%20): 2.120 m²(s)

- Etxebizitza tasatuko erregimenera lotuta (%20): 2.120 m²(s)

- Sustapen librekoa (%60): 6.360 m²(s)

- Guztira (hazkundera %100): 10.600 m²(s)

* Bizitegi-eraikigarritasunaren guztizkoa: 10.600 m²(s)

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

- c) Beste erabilera baimendu batzuetarako (hirugarren sektoreko erabilera...) sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 2.650 m²(s)

1.1.2.- "AL.08.2 Roteta Azpikoa" azpiesparrua. (Azalera: 8.712 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: 4.500 m²(s).

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

- b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:
Parametro horiek azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko bertan sustatzen den Plan Berezian ezarriko dira.

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

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-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

* Aurretik dagoen bizitegi-eraikigarritasuna (VL): 1.636 m²(s)

* Bizitegi-eraikigarritasun berria (hazkuntza):

- Sustapen librekoa (%100): 2.064 m²(s)

* Bizitegi-eraikigarritasunaren guztizkoa: 3.700 m²(s)

- c) Beste erabilera baimendu batzuetarako (hirugarren sektoreko erabilera...) sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 800 m²(s)

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

1.1.3.- "A.30/AL.08" zona globalaren gainerako zatia (Azalera: 150.727 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Sestra gainean baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna da gaur egun finkatuta dauden eraikuntzen formari lotuta dago.
- * Sestrapean:
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 etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

1.2.- "E.10/AL.08 Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 15.121 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

1.3.- "E.20/AL.08 – Trenbide-sistema orokorra" zona. (Azalera: 491 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

A.- "AL.08.1 Larres" azpiesparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat landu eta izapidetuko da, azpiesparru honek osatzen duen multzoa eta ondoko "AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparrua barne hartuz, azpiesparruaren antolamendu xehatua egiteko.

Udalaren ekimenez egingo da Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

B.- "AL.08.2 Roteta Azpikoa" azpiesparrua.

Azpiesparru guztiei buruzko Plan Berezi bat landu eta izapidetuko da bere antolamendu xehatua zehazteko.

C.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan ezartzen da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

- * Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzoru batetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.
- * "AL.08.1 Larres" azpiesparruari dagokionez, eta azpiesparru horrek eta ondoko "AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparruak batera hartzen dituen Hiri Antolamenduko Plan Berezia lantzeko eta izapidetzeko, dago(z)kion Jardun Integratuko Esparrua(k) mugatuko dira eta horietako batean sartuko dira Plan Orokor honetan mugatutako "AAE.1/AL.11" desjabetzeko jardun-esparruko lurak.
- * Azpiesparruan lur eta jarduera berriak barne hartzeko aukeraren kalterik gabe, "AL.08.2 Roteta Azpikoa" azpiesparruari tratamendu bateratua emango zaio, dagokion programazioa eta gauzatzea egiteko. Besteak beste, dagokion jardun integratuko esparrua mugatuko da, lur berriak barne hartuz eta/edo ghituz.

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

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

- * "AL.08.1 Larres" azpiesparrua.

Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik lau urteko epean landu eta onartuko da mugatutako multzoan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

- * "AL.08.2 Roteta Azpikoa" azpiesparrua.

Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik lau urteko epean landu eta onartuko da mugatutako multzoan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

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

- * "AL.08.1 Larres" azpiesparrua.

Administrazioak lortuko ditu lagapen bidez hiriko sistema orokorren sarea hornitzeko lurak, ondorio horietarako barne hartzen diren Jardun Integratuko Esparruan eta gauzatze-unitatean proposatutako hirigintza-garapena gauzatzeko testuinguruan.

Berau gauzatzea eta ordaintzea garapenaren urbanizazio-kargatzat joko da.

- * "AL.08.2 Roteta Azpikoa" azpiesparrua.

Administrazioak lortuko ditu lagapen bidez hiriko sistema orokorren sarea hornitzeko lurak, horiek barne hartzen diren gauzatze-unitatean proposatutako hirigintza-garapena gauzatzeko testuinguruan. Berau gauzatzea eta ordaintzea garapenaren urbanizazio-kargatzat joko da.

Bestalde, Euskotren-en trenbide-komunikazioko sareko bidaiarientzako geltoki berri bat eta dagokion sare berria ezartzeko, kontuan hartu da esparruan eskumenekoa den administrazioak sustatzen dituen azterlan eta proiektuetan eta esparruan hartzen diren erabakietan adierazitakoa. Testuinguru horretan, esparruan eskumenekoa den administrazioak gauzatu eta ordainduko du kasuan kasu dagokion azpiegitura. Berau garatzeko beharrezkoa den lurra eskuratzeko baldintzak Hiri Antolamenduko Plan Berezia-aren eta berau garatzeko egingo diren proiektuen testuinguruan arautuko dira, kasuan kasu dagokion Jardun Integratuko esparruan Urbanizatzeko Jardun Programa barne hartuta.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

- * "AL.08.1 Larres" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * "AL.08.2 Roteta Azpikoa" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * "AL.08.1 Larres" azpiesparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko da.

- * "AL.08.2 Roteta Azpikoa" azpiesparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko da.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

- Sestra gainean:

Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).

- 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.U. "AL.08" (Jarr.)

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

- * "AL.08.1 Larres" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * "AL.08.2 Roteta Azpikoa" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

- Sestra gainearen:

Oro har, lursailen eraikuntza-formaren baldintza arauemaileak eta gauzatu den errealitatearen ondoriozko altuera eta solairu kopurua finkatzen dira.

- Sestraperan:

Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokorraren honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * "AL.08.1 Larres" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * "AL.08.2 Roteta Azpikoa" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

- * "AL.08.1 Larres" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * "AL.08.2 Roteta Azpikoa" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

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

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

- * "AL.08.1 Larres" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * "AL.08.2 Roteta Azpikoa" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

A.- "AL.08.1 Larres" azpiesparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko da.

B.- "AL.08.2 Roteta Azpikoa" azpiesparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko da.

C.- 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

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

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

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honen Katalogoan barne hartu dira honakoak, bakoitzari dagokion mailan:

- * Interes historikoa eta arkitektonikoa duten eraikin eta elementu eraikiak.
 - III. maila: Casares Etxea (Darieta 1).
 - IV. maila: Tomasene baserria (Darieta 6).
- * Interes arkeologikoa duten elementuak eta zonak.
 - Casares baserria.
 - Tomasene baserria.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezia behin betiko onartzean adierazitakoa hartuko da kontuan.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

A.- "AL.08.1 Larres" azpiesparrua.

Azpiesparruaren urbanizazio-erregimena, dagokion Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta berau garatzeko sustatuko diren proiektuetan, Jardun Integratuko Esparrua Urbanizatzeko Jardun Programa barne hartuta, zehaztuko da.

B.- "AL.08.2 Roteta Azpikoa" azpiesparrua.

Azpiesparruaren urbanizazio-erregimena dagokion Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta berau garatzeko sustatuko diren proiektuetan, Jardun Integratuko Esparrua Urbanizatzeko Jardun Programa barne hartuta, zehaztuko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

- * "AL.08.1 Larres" azpiesparrua.

Zentzu horretan, azpiesparru horrek eta mugakide duen "AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparruak osatutako lurralde-multzoan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehaztutakoa jarraituko da.

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

- * "AL.08.2 Roteta Azpikoa" azpiesparrua.

Zentzu horretan, azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehazten dena hartuko da kontuan.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

- * "AL.08.1 Larres" azpiesparrua.

Gauzatze-unitatea edo –unitateak mugatzeko eta dagokion jarduera-sistema erabakitzeke, kasuan kasu Jardun Integratuko Esparruan sustatuko den esparrua Urbanizatzeko Jardun Programaren testuinguruan eta, hala badagokio, bertan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian, xedatzen dena beteko da.

- * "AL.08.2 Roteta Azpikoa" azpiesparrua.

Gauzatze-unitatea edo –unitateak mugatzeko eta dagokion jarduera-sistema erabakitzeke, kasuan kasu Jardun Integratuko Esparruan sustatuko den (beharrezkoa bada) esparrua Urbanizatzeko Jardun Programaren testuinguruan eta, hala badagokio, bertan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian, xedatzen dena beteko da.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

- * "AL.08.1 Larres" azpiesparrua.

Gai horretan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eta mugatutako multzo osoan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritakoa beteko da.

- * "AL.08.2 Roteta Azpikoa" azpiesparrua.

Gai horretan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eta bertan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritakoa beteko da.

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

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

- * "AL.08.1 Larres" azpiesparrua.

Zentzu horretan, azpiesparru honek eta mugakide duen "AL.07.1 Oletako ibarra" azpiesparruak osatzen duten multzoan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta berau sartzen den Jardun Integratuko Esparruan sustatuko den Urbanizatzeko Jardun Programan adierazitakoa beteko da.

- * "AL.08.2 Roteta Azpikoa" azpiesparrua.

Zentzu horretan Hiri Antolamenduko Plan Berezian zein dagokion Jardun Integratuko Esparrurako sustatuko den Urbanizatzeko Jardun Programan adierazitakoa beteko da.

3.- **Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.**

"AL.08.1 Larres" eta "AL.08.2 Roteta Azpikoa" azpiesparruei dagokienez, bertan sustatuko diren Hiri Antolamenduko Plan Berezietan ezarritako araudiaren arabera identifikatuko dira.

Bestalde, hirigintza-esparruaren gainerakoan ez da plangintzarekin bat ez datorren eraikinik identifikatu berariaz.

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. "AL.09 N-1 ERREPIDEA (La Herrera/Buenavista zatia)" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.09 N-1 errepidea (Herrera/Buenavista zatia)" hirigintza-esparrua Altza auzoaren iparraldean dago. Funtsean, izen bereko errepideak, ADIF eta Euskotren-en trenbide-sareen ibilbideek (azpiesparrura itsatsita) eta Pasaiaiko portuko portu-instalazioak kokatzen diren lurren zati batek osatzen dute azpiesparrua. 54.762 m²-ko azalera du.

1995eko Plan Orokorraren esparruan mugatutako "AL.10 N-1 errepidea (Herrera/Buenavista zatia) eremuarekin bat dator funtsean.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Gaur egungo bide-sareak eta trenbide-sareak finkatzea.
- * N-1 errepidea bulebar bihurtzeko obrak antolatzea. Horretarako, dagokion bide-sekzioa aldatuko da, Antxoko ipar-saihesbidea irekitzean aurreikusi den hiri-trafikora egokitzeko, eta Donostiako saihesbidetik aipatutako errepiderako sarbideak antolatuko dira. Glorieta bat jarriko da Casares pasealekuarekin elkartzen den lekuan.
- * Esparruko oinezkoen iredarritasuna eta komunikazioak eta bitarteko ez-motordunena optimizatzea. Horretarako, berariazko ibilbideak osatuko dira, bidegorrien ibilbide bat, adibidez. Bidegorrien foru-sarearen barruan sartuko da, Gipuzkoako Bidegorrien Lurraldearen Arloko Planaren Aurrerapenean aurreikusten den moduan. Helburu horrekin, N-1 errepidearen goiko galtzada, Herrera-Buenavista zatian, birmoldatu eta oinezko eta txirrindularientzako bide bihurtzea proposatu da.
- * Pasaiaiko portuaren espazioari dagokionez, Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat landu eta izapidetu behar da berau antolatzeko.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "E.10/AL.09 Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 20.402 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

1.2.- "E.20/AL.09 Trenbide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 18.033 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

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

1.3.- "E.30/AL.09 Portu-sistema orokorra" zona. (Azalera: 16.304 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

* "E.30/AL.09 Portu-sistema orokorra" zona globala.

"E.30/AL.09 Portu Sistema Orokorra" zonaren antolamendu xehatua Pasaiaiko portuaren Plan Berezia formulatzen eta izapidetzen denean ezarriko da.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa

Oro har, Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzoru bat betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea eta aurreikusitako komunikazio-sareen zuzkidura egitea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Pasaiaiko portuko Plan Berezia lantzeko, esparruan eskumenekoak diren administrazioek adierazitakoa beteko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

* "E.30/AL.09 Portu-sistema orokorra" zona globala.

"E.30/AL.09 Portu Sistema Orokorra" zona globalari dagokionez, dagokion Plan Berezia formulatzean definitzen diren baldintzak ezarriko dira.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiai zehazteko baldintzak Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio xehatua" planoan barne hartutakoak dira.

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

Bestalde, antolatutako azpizonen eraikigarritasun fisikoa, lursailen eraikuntza-formaren baldintza arauemaileak, eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua, eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak, antolatutako azpizona xehatuen erabilera-baldintza partikularrak eta jabari-baldintza partikularrak arautzeko, kontuan hartuko da, oro har, Plan Orokor honen "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan antolatutako azpizona xehatuetarako ezartzen dena.

2.- Hiri-lurzoruaen kategorizazioa.

- * "E.30/AL.09 Portu-sistema orokorra" zona globala.

"E.30/AL.09 Portu Sistema Orokorra" zona globaleko lurren kategorizazioari dagokionez, dagokion Plan Berezia formulatzean eta izapidetzean definitzen diren baldintzak ezarriko dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparru honetako lur guztiak hiri-lurzoru finkatuak dira.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, bereziki zaindu eta ezarriko dira ondoren adierazitako baldintzatzaile gainjarrien irizpide arauemaileak:

- * "C.3 Itsasoko eta lehorreko herri-jabaria eta bere babes-zona".
- * "C.12 Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua".

Modu osagarrian, trenbide, bide eta portuen esparruetan indarrean dauden lege-xedapenek ezartzen dituzten irizpideak aplikatuko dira, izan ere, esparruan eta esparruaren inguruan izaera hori duten elementuak daude.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

- * Esparruko bide-sistema orokorrari dagokionez, N-1 errepidea bulebar bihurtzeko obrak gauzatzea aurreikusi da. Horretarako, dagokion bide-sekzioa aldatuko da, Antxoko ipar-

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

saihesbidea irekitzean aurreikusi den hiri-trafikora egokitzeko, eta Donostiako saihesbidetik aipatutako errepiderako sarbideak antolatuko dira.

Gipuzkoako Bidegorrien Lurraldearen Arloko Planaren Aurrerapenean aurreikusitako bidegorri-ibilbidea gauzatzea aurreikusi da, halaber.

Aipatutako jarduerak zehazteko eta gauzatzeko, bai eta dagozkien proiektuak lantzeko ere, esparruan eskumenekoa den Administrazioak adierazitakoa beteko da.

- * Bestalde, "E.30/AL.09 Portu Sistema Orokorra" zona globalean dagokion Pasaiaiko portuko Plan Bereziaren testuinguruan zehazten diren baldintzak ezarriko dira.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema).

- * "E.30/AL.09 Portu-sistema orokorra" zona globala.

Pasaiaiko Portuaren Plan Bereziak adierazitako baldintzak dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Egindako proposamenak gauzatzeko zuzkidura publikoko jardueri dagozkien baldintzak beteko dira.

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

- * "E.30/AL.09 Portu-sistema orokorra" zona globala.

Pasaiaiko Portuaren Plan Bereziak adierazitako baldintzak dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Bide- eta trenbide-sistema orokorren barruan gauzatuko diren obrak esparruan eskumenekoa den Administrazioaren ardura izango dira.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

"E.30/AL.09 Portu Sistema Orokorra" zona globalean dagokion Pasaiaiko portuko Plan Berezia formulatzean eta izapidetzean definitzen diren baldintzak ezarriko dira.

Bestalde, hirigintza-esparruaren gainerakoan ez da plangintzarekin bat ez datorren eraikinik identifikatu berariaz.

A.U. "AL.09" (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. "AL.10 BUENAVISTA" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.10 Buenavista" hirigintza-esparrua Altzako auzoaren ipar-ekialdean dago, Pasaiako portuko portu-instalazioen ondoan, eta Antxoren hiriguneari jarraikortasuna ematen dio. 43.046 m²-ko azalera du.

Komunikazioari dagokionez, Buenavista hiribidea (N-1 errepidea) da bide nagusia. Esparruaren iparraldeko frontetik luzatzen da eta Casares pasealekuaren bitartez komunikatzen da Altzako goiko zatiarekin.

1995eko Plan Orokorraren esparruan mugatutako "AL.12 Buenavista" eremuarekin bat dator funtsean.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Oro har, 1995eko Plan Orokorraren esparruan araututako hirigintza-zehaztapen orokorrak finkatzea, aipatutako plana garatzeko plangintza xehatua barne hartuta. Zenbait egokitzapen egingo dira bide-komunikazioarekin lotuta, N-1 errepidea bulebar bihurtzeko jardueren barruan.

Jarraian adierazi dira finkatzen eta baliozkotzen diren plangintza-dokumentuak, aipatutako egokitzapenak barne:

- "AL.12 Buenavista" Hirigintzako Esku Hartzerako Esparruaren Barne Erreformatarako Plan Berezia (behin betiko onarpena: 2003ko maiatzaren 8a).
- "AL.12 Buenavista" Hirigintzako Esku Hartzerako Esparruaren Barne Erreformatarako Plan Bereziaren aldaketa (behin betiko onarpena: 2004ko ekainaren 29a).

- * Aipatutako plangintzan ezarritako antolamendu-irizpide eta -helburu orokorrak berrestea eta, ondorioz, esparruaren espazio- eta hiri-birkualifikazioa egiteko jada martxan dagoen prozesuarekin jarraitzea, bertako ingurumen- eta hirigintza-baldintzak hobetzeko. Honakoak horietako zenbait irizpide eta helburu orokor:

- Esparruan dagoen bizitegi-garapena finkatzea eta bertan bateraezinak diren erabilerak ordezkatzeko, bereziki industria-izaerako erabilerak.
- Esparruko eraikuntza birgaitzea eta barne-erreforma egitea: bat ez datozen eraikuntzak ordezkatzeko lortutako bizitegi-eraikuntza berriak antolatuko dira, dagozkien hirugarren sektoreko erabilera osagarriak barne hartuta.
- Erabilera publikoko espazio libreak hornitzea. Oinezkoentzako ibilbideak eta egonaldiako zonak barne hartuko dira.
- San Antonio plaza eta Eskalantegi kalea, Buenavista hiribidearekin paraleloa dena, komunikatzeko oinezkoentzako ibilbide bat egitea, gaur egungo eraikuntzen atzealdeak berrantolatuz.

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

- Ibilgailuen eta oinezkoen iresgarritasuna hobetzea eta aparkalekuen zuzkidura arautzea.
- Ekipamendu komunitarioko lursail bat antolatzea.

Esparruan proposatutako bizitegi-garapen berriak batera hartuta, guztira 388 etxebizitza berriren antolamendua proposatzen da. Horietatik 100 inguru babes ofizialeko etxebizitzak erregimenekoak dira.

- * N-1 errepidea bulebar bihurtzeko obrak antolatzea (Buenavista hiribidea). Horretarako, dagokion bide-sekzioa aldatuko da, Antxoko Ipar-saihesbidea irekitzean aurreikusi den hiri-trafikora egokitzeko eta Donostiako saihesbidetik aipatutako errepiderako sarbideak antolatuko dira. Glorieta bat jarriko da Casares pasealekuarekin elkartzen den lekuan.
- * Esparruko oinezkoen iresgarritasuna eta komunikazioak eta bitarteko ez-motordunena optimizatzea. Horretarako berariazko ibilbideak osatuko dira, bidegorrien ibilbide bat, adibidez. Bidegorrien foru-sarearen barruan sartuko da, Gipuzkoako Bidegorrien Lurraldearen Arloko Planaren Aurrerapenean aurreikusten den moduan. Helburu horrekin, N-1 errepidearen goiko galtzada, Herrera-Buenavista zatian, birmoldatu eta oinezko eta txirrindularientzako bide bihurtzea proposatu da.

Modu berean, Buenavista eta Altzako goiko gunea (Berran) komunikatzeko goratze mekanikoko sistema baten (hiri-igogailu bat) ezarpena aurreikusi da.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ AL.10 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 36.451 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean⁽¹⁾: 55.963 m²(s)

* Sestrapean:

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⁾ Eraikigarritasun hori ia osorik gauzatuta dago.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean⁽¹⁾: V
- Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

* Eraikuntzaren altuera⁽²⁾: 17,00 m

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa⁽³⁾:

- * Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna: 14.051 m²(s)
- * Bizitegi-eraikigarritasun berria (hazkundera):
 - BOE erregimenera lotua (%26): 9.000 m²(s)
 - Sustapen librekoa (%74): 26.249 m²(s)
 - Guztira (%100): 35.249 m²(s)
- * Emaizazko bizitegi-eraikigarritasun berriaren guztizkoa: 49.300 m²(s)

c) Beste erabilera baimendu batzuetarako (hirugarren sektoreko erabilera...) sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 6.663 m²(s)

1.2.- "E.10 / AL.10 Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 6.595 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona globalerako Plan honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

⁽¹⁾ Antolamendu xehatuaren agiriak finkatzen den eraikuntzaren eraikuntza-profilak finkatu ditzake, hala badagokio.

⁽²⁾ Etxebizitza-erabileraren eta ekonomia-jardueraren hirigintza-eraikigarritasun guztia barne hartzen da, erdisotokoa barne, betiere Plan Orokor honek baliozkotzen duen plangintzako irizpide orokorren arabera.

⁽³⁾ Eraikigarritasuna gauzaturik dago ia osorik.

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

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruak Barne Erreformako Plan Berezi bat du (behin betiko onarpena: 2003ko maiatzaren 8a) eta horren gaineko aldaketa bat egin da (behin betiko onarpena: 2004ko ekainaren 29a), eta Plan Orokor honek baliozkotzen ditu bertan egindako zehaztapenak.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Ez da berariazko eperik adierazi.

C.- Sistema orokor publikoak lortu, gauzatu eta ordaintzeko erregimena.

Esparruan eskumenekoa den Administrazioaren ardura izango da azpiesparruan barne hartutako lurzorua lortzea eta, hala badagokio, bertako sistema orokorrak gauzatzea eta ordaintzea.

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.

Edozein modutan, jarraian adierazitako egokitzapenak kontuan hartuta, Plan Orokor honek baliozkotzen duen antolamendu-plangintza xehatuan (aurreko II. epigrafean aipatua) zentzu horretan ezarritako baldintzak finkatzen dira. Bien arteko kontraesanik badago, azken horiek ezarriko dira. N-1 errepidearekin lotuta landutako bide-komunikazioko sistema antolatzeko zehaztapenak barne hartzearen emaitzazko zonifikazio xehatuarekin daude erlazionatuta aipatutako egokitzapenak.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:

Plan Orokor honek baliozkotzen duen aipatutako antolamendu xehatuaren plangintzako dokumentuaren ondorioz antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da.

A.U. "AL.10" (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.

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

- * Sestra gainean:
Plan Orokor honek baliozkotzen duen antolamendu xehatuaren plangintzako agiariaren emaitzazko lursailen eraikuntza-formaren (eraikuntzaren altuera eta solairu-kopurua) baldintza arauemaileak finkatzen dira.
- * Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Plan Orokor honek baliozkotzen duen antolamendu xehatuaren plangintzako dokumentuaren emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Plan Orokor honek baliozkotzen duen antolamendu xehatuaren plangintzako dokumentuaren ondorioz antolatutako azpizona xehatuaren erabilerako baldintza partikularrak finkatzen dira eta N-1 errepideari dagokion bide-komunikazioko sistema antolatzeke zehaztapenen emaitzazko zonifikazio xehatura egokitu dira.

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Orokor honek baliozkotzen duen antolamendu xehatuaren plangintzako dokumentuaren emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira eta N-1 errepideari dagokion bide-komunikazioko sistema antolatzeke zehaztapenen emaitzazko zonifikazio xehatura egokitu dira.

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

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

2.- Hiri-lurzoruaaren 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

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

Testuinguru horretan, bereziki zaindu eta ezarriko dira ondoren adierazitako baldintzatzaile gainjarrien irizpide arauemaileak:

- * "C.3 Itsasoko eta lehorreko herri-jabaria eta bere babes-zona".
- * "C.10 Eremu akustikoak".

Modu osagarrian, trenbide, bide (foru-araudia) eta portuen esparruetan indarrean dauden lege-xedapenek ezartzen dituzten irizpideak aplikatuko dira, izan ere, esparruan eta esparruaren inguruan izaera hori duten elementuak daude.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezia behin betiko onartzean adierazitakoa hartuko da kontuan.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Erregimena sustatutako Urbanizazio Proiektuan ezarritakoa da (behin betiko onarpena: 2005eko apirilaren 8a; 2008ko urriaren 3an onartu zen ondoren egindako aldaketa).

Bide-komunikazioko sistema orokorrari dagokionez, horietarako izapidetzen diren ibilbideen arloko proiektuetan eta gauzatze-proiektuetan ezarriko da dagokion urbanizazio-erregimena.

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

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

Azpiesparruak berau garatzeko beharrezkoak diren gauzatze-dokumentuak ditu, eta finkatu egiten dira. Ondorioz, aipatutako dokumentuetako zehaztapenak hartuko dira kontuan.

N-1 errepidearen ibilbideari dagozkion jardueri helduta, ekimen publikoko jarduerak izango dira eta kasu kasu jarduerak gauzatzeko bitartekoek ezartzen dituzten baldintzak kontuan hartuta garatuko dira.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

1995eko Plan Orokorren esparruan eta berau garatzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako baldintzak baliozkotzen dira.

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

Esparruan eskumenekoa den Administrazioaren ardura izango da lurzorua lortzea eta esparruan barne hartuta dauden baina Barne Erreformako Plan Berezian barne hartuta ez dauden sistema orokorrak gauzatzea eta ordaintzea.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Zentzu horretan, 1995eko Plan Orokorren esparruan onartutako plangintza xehatu finkatuan egindako aurreikuspenak finkatzen 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. "AL.11 BUENAVISTA GAINA" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.11 Buenavista gaina" hirigintza-esparrua Altza ekialdean dago, auzoaren goialdean. 78.704 m²-ko azalera du.

Bide-komunikazioari dagokionez, Darieta bidea, Berra bidea eta Berratxo bidea dira bide nagusiak.

Funtsean 1995eko Plan Orokorren esparruan mugatutako "AL.13 Buenavista gaina" eta "AL.15 Mendibil" eremuekin bat dator. Edozein modutan, esparruko hegoaldeko muga bat dator "AL.24 Auditiz-Akular" AUIaren Zatiko Planaren" (behin betiko onarpena: 2009ko urriaren 30a) emaitzazko "AL.20 Auditiz-Akular" esparruaren mugatzearekin.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

* Esparru osoaren hiri-birsorkuntza eta -birkualifikazioa. Horretarako, aldeztu aurretik dauden egitura-antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren baldintzak finkatuko dira eta proiektatutako jarduerak berriak aurreikusiko dira, gauzatu den errealitateko egokiak guztiak.

* Oro har, 1995eko Plan Orokorrean araututako hirigintza-zehaztapen orokorrak finkatzea. Esparruko bide-sistemak eta horrek hurbileko ingurunearekin duen konexioak mugatzeko eta arautzeko egindako zenbait egokitzapen barne hartuko dira, "AL-24 Auditiz-Akular AUIaren Zatiko Planaren" (behin betiko onarpena: 2009ko urriaren 30a) egindako proposamenetara egokitzeko.

Berariaz arautu dira Plan Orokor honetan mugatutako "AL.11.1 Zuluaga" eta "AL.11.3 Regina/Concepcion" hirigintza-azpiesparruetako bizitegi-garapenen aurreikuspenak.

* Villa Eufemia izeneko lursailean gaur egungo eraikuntza ordezkatzeko araudia ezartzea, ingurunearekiko hiri-integrazioa hobetzeko. Xede horrekin, "AL.11.2 Eufemia" azpiesparrua mugatu da.

* Mugatutako esparruan definitutako bizitegi-garapen berriko proposamenei dagokienez, guztira sustapen libreko 24 etxebizitza-unitate inguru aurreikusi dira.

* Esparruko iresgarritasun- eta komunikazio-baldintzak eta esparruak bere ingurunearekin duen komunikazioa egokitzea eta hobetzea, honako jarduerak hauekin:

- Esparrua Auditiz-Akularrekin eta Harrirekin komunikatzea, mugakide duen "AL.20 Auditiz-Akular" hirigintza-esparruan ezarritako aurreikuspenen ondorioz.
- Eskalantegi eta Antxoren inguruarekin komunikatzeko bide-sistema hobetzea. Horretarako, Lorete bideko sekzioa hobetuko da.

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

- * Esparruko oinezkoen eta bitarteko ez-motordunen iresgarritasuna eta komunikazioa egokitzea eta hobetzea, jarduera hauen bitartez:
 - Berariazko ibilbide batzuk, Berra auzoaren eta Berratxo bidearen arteko oinezkoen konexioa, ekialdeko muturrean, adibidez, soluzio bigun batekin beteko dira. Soluzio hori bateragarria izango da bertan kokatutako arte babestuekin eta kasuan kasu ingurumen-inguruarekin.
 - "AL.11.1 Zuluaga" esparruan eta mugakide duen "AL.10 Buenavista" esparruan egindako goratze mekanikoko sistemekin komunikazio ez-motorduna ahalbidetzea.
- * Arau Partikular hauetan adierazitako helburuetarako, "AAE.1/AL.11" desjabetzeko jardun-esparrua mugatu da, halaber.
- * Kasuan kasu beharrezkoak diren Plan Bereziak lantzea proposatzen da Plan Orokor honek hiri-ingurune finkatuan proposatutako zonifikazio xehatua finken titulartasuna erregistroan erregularizatzeko prozesuen emaitzazko proposamenen errealitatera egokitzeko.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.40 / AL.11 Garapen baxuko bizitegia" zona. (Azalera: 78.704 m²)

1.1.1.- "AL.11.1 Zuluaga" azpiesparrua. (Azalera: 4.705 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: 1.411 m²(s)

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean: III

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

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

* Eraikuntzaren altuera: 10,00 m

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabilerako baldintza orokorrak "A.40 garapen baxuko bizitegi" tipologiako zona global honetarako Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezartzen dira orokorrean.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
 - * Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna: ---
 - * Bizitegi-eraikigarritasun berria (hazkundera):
 - Sustapen librekoa (%100): 1.411 m²(s)
 - * Emaizazko bizitegi-eraikigarritasun berriaren guztizkoa: 1.411 m²(s)

1.1.2.- "AL.11.2 Eufemia" azpiesparrua. (Azalera: 445 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - * Sestra gainean: 540 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 etorrira.
- b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:
 - * Eraikuntzaren profila:
 - Sestra gainean: III

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

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

* Eraikuntzaren altuera: 12,00 m

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabilerako baldintza orokorrak "A.40 garapen baxuko bizitegi" tipologiako zona global honetarako Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezartzen dira orokorrean.

- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

- * Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna: 220 m²(s)
- * Bizitegi-eraikigarritasun berria (hazkundera):
 - Sustapen librekoa (%100): 320 m²(s)
- * Emaizazko bizitegi-eraikigarritasun berriaren guztizkoa: 540 m²(s)

1.1.3.- "AL.11.3 Regina/Concepcion" azpiesparrua. (Azalera: 1.907 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: 840 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 etorrira.

- b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean: II

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

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

* Eraikuntzaren altuera: 7,00 m

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabilerako baldintza orokorrak "A.40 garapen baxuko bizitegi" tipologiako zona global honetarako Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezartzen dira orokorrean.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
 - * Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna: ---
 - * Bizitegi-eraikigarritasun berria (hazkundera):
 - Sustapen librekoa (%100): 840 m²(s)
 - * Emaizazko bizitegi-eraikigarritasun berriaren guztizkoa: 840 m²(s)

1.1.4.- "A.40/AL.11" zona globalaren gainerakoa. (Azalera: 71.647 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - * Sestra gainean:
Sestra gainea hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.
 - * Sestrapean:
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.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
Lehendik dauden eta baliozkotu diren eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.
- * Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabilerako baldintza orokorrak "A.40 garapen baxuko bizitegi" tipologiako zona global honetarako Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

A.- "AL.11.1 Zuluaga" azpiesparrua.

Azpiesparru osoa barne hartzen duen Hiri Antolamenduko Plan Berezia landu eta izapidetuko da, azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko.

B.- "AL.11.2 Eufemia" azpiesparrua.

Plan Orokor honetan arautzen da azpiesparruari dagokion antolamendu xehatua.

C.- "AL.11.3 Regina/Concepcion" azpiesparrua.

Plan Orokor honetan arautzen da azpiesparruari dagokion antolamendu xehatua.

Eraikuntza berria gauzatzeko, hala ere, mugatutako azpiesparru osorako Xehetasun Azterlan bat izapidetu behar da.

D.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

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

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauatzeko erregimena eta programazio orokorra.

- * Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorren programazioa amaitu aurretik.
- * Azpiesparruan lur eta jarduera berriak barne hartzeko aukeraren kalterik gabe, "AL.11.1 Zuluaga" azpiesparruari tratamendu bateratua emango zaio, dagokion programazioa eta gauatzea egiteko. Besteak beste, dagokion jardun integratuko esparrua mugatuko da, lur berriak barne hartuz eta/edo gehituz.
- * "AL.07.1 Oletako ibarra" eta "AL.08.1 Larres" hirigintza-azpiesparruek osatzen duten multzoari dagokion Hiri Antolamenduko Plan Berezia lantzean eta izapidetzean lortzen den Jardun Integratuko Esparruan barne hartuko eta/atxikiko da "AAE.1/AL.11" desjabetzeko jardun-esparrua".

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

- * "AL.11.1 Zuluaga" azpiesparrua.

Azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik 4 urteko epean landu eta onartuko da.

C.- Sistema orokor publikoak lortu, gauzatu eta ordaintzeko erregimena.

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

- * "AL.11.1 Zuluaga" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * "AL.11.2 Eufemia" azpiesparrua.

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

Testuinguru horretan, gaur egungo egoerarekin lotutako baldintzak finkatzen dira, bertan dagoen eraikuntza ordezkatu bitartean.

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

- * "AL.11.3 Regina/Concepcion" azpiesparrua.

Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan barne hartutako baldintzak dira eta azpiesparruan landuko den Xehetasun Azterlanen emaitzazkoekin osatuko dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * "AL.11.1 Zuluaga" azpiesparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko da.

- * "AL.11.2 Eufemia" azpiesparrua.

- Sestra gainean: 540 m²(s)

- 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.

- Testuinguru horretan, gaur egungo egoerarekin lotutako baldintzak finkatzen dira, bertan dagoen eraikuntza ordezkatu bitartean.

- * "AL.11.3 Regina/Concepcion" azpiesparrua.

- Sestra gainean: 840 m²(s)

- 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.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

- Sestra gainean:
Oro har, gauzatu eta finkatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).

A.U. "AL.11" (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.

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

- * "AL.11.1 Zuluaga" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * "AL.11.2 Eufemia" azpiesparrua.

- Eraikuntzaren profila:

. Sestra gainean: III

- . Sestrapean:

Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

- Eraikuntzaren altuera: 12,00 m

- Testuinguru horretan, gaur egungo egoerarekin lotutako baldintzak finkatzen dira, bertan dagoen eraikuntza ordezkatu bitartean.

- * "AL.11.3 Regina/Concepcion" azpiesparrua.

- Eraikuntzaren profila:

. Sestra gainean: II

- . Sestrapean:

Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

- Eraikuntzaren altuera: 7,00 m

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

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.
 - Sestra gainean:
Oro har, gauzatu eta finkatu den errealitatearen emaitzazko lursailen eraikuntza-formaren baldintza arauemaileak (eraikuntzaren altuera eta solairu-kopurua) finkatzen dira.
 - Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * "AL.11.1 Zuluaga" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * "AL.11.2 Eufemia" azpiesparrua.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "1. Eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzak" grafiko erantsian definitutako baldintzak dira.

Testuinguru horretan, gaur egungo egoerarekin lotutako baldintzak finkatzen dira, bertan dagoen eraikuntza ordezkatu bitartean.

- * "AL.11.3 Regina/Concepcion" azpiesparrua.

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

Guztiak azpiesparruan landuko den Xehetasun Azterlanean osatuko dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

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

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

- * "AL.11.1 Zuluaga" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * "AL.11.2 Eufemia" azpiesparrua.

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

Testuinguru horretan, gaur egungo egoerarekin lotutako baldintzak finkatzen dira, bertan dagoen eraikuntza ordezkatu bitartean.

- * "AL.11.3 Regina/Concepcion" azpiesparrua.

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

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

- * "AL.11.1 Zuluaga" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * "AL.11.2 Eufemia" azpiesparrua.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "1. Eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzak. AL.11.2 Eufemia Azpiesparrua" grafiko erantsian definitutako baldintzak dira.

Testuinguru horretan, gaur egungo egoerarekin lotutako baldintzak finkatzen dira, bertan dagoen eraikuntza ordezkatu bitartean.

- * "AL.11.3 Regina/Concepcion" azpiesparrua.

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

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

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

Oro har, gauzatutako eta finkatutako errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

- A.- "AL.11.1 Zuluaga" azpiesparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko da.

- B.- "AL.11.2 Eufemia" azpiesparrua.

Azpiesparru honetako lurak hiri-lurzor ez-finkatutzat jotzen dira, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

- C.- "AL.11.3 Regina/Concepcion" azpiesparrua.

Azpiesparru honetako lurak hiri-lurzor ez-finkatutzat jotzen dira, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

- D.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honen Katalogoan barne hartu dira honakoak, bakoitzari dagokion mailan:

- * Interes historikoa eta arkitektonikoa duten eraikin eta elementu eraikiak.
 - IV. maila: Berra baserria (Berratxo 2).
- * Interes arkeologikoa duten elementuak eta zonak.
 - Berra baserria

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

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezia behin betiko onartzean adierazitakoa hartuko da kontuan.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

A.- "AL.11.1 Zuluaga" azpiesparrua.

Azpiesparruaren urbanizazio-erregimena dagokion Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta berau garatzeko sustatuko diren proiektuetan zehaztuko da.

B.- "AL.11.2 Eufemia" azpiesparrua.

Eraikuntza-proiektua osatzeko urbanizazio-obren proiektu osagarri bat landuko da. Bertan zehaztuko dira hiri-antolamendu berriaren emaitzazko oinezkoentzako espazio publikoen zuzkidura zabaltzeko eta hobetzeko orduan kontuan hartuko diren urbanizazio-irizpideak eta gauzatze-irizpideak.

C.- "AL.11.3 Regina/Concepcion" azpiesparrua.

Azpiesparru honetan antolamendu berriaren emaitzazko sarbide- eta artikulazio-bidea egiteko obren gauzatzea finkatzen da.

D.- "AAE.1/AL.11" desjabetzeko jardun-esparrua

Lorete Bidea izeneko bidea zabaltzeko obrak aurreikusi dira. Zehar-sekzioa zabalduko da eta xede horrekin dagokion urbanizazio-obren proiektua landuko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

* "AL.11.1 Zuluaga" azpiesparrua.

Zentzu horretan, azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehazten dena hartuko da kontuan.

* "AL.11.2 Eufemia" azpiesparrua.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

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

- * "AL.11.3 Regina/Concepcion" azpiesparrua.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

- * "AAE.1/AL.11" desjabetzeko jardun-esparrua

Baldintzak aurreko III. epigrafeko "4.A" atalean adierazitakoak dira.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

- * "AL.11.1 Zuluaga" azpiesparrua.

Gauzatze-unitatea edo -unitateak mugatzeko eta dagokion jarduera-sistema erabakitzeke, kasuan kasu sustatuko den esparrua Urbanizatzeko Jardun Programaren testuinguruan eta/edo bertan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian xedatzen dena beteko da.

- * "AL.11.2 Eufemia" azpiesparrua.

Proposatutako garapena gauzatzean zuzkidura-jarduerei dagokien modalitatera egokituko da.

- * "AL.11.3 Regina/Concepcion" azpiesparrua.

Proposatutako garapena gauzatzean zuzkidura-jarduerei dagokien modalitatera egokituko da.

- * "AAE.1/AL.11" desjabetzeko jardun-esparrua

Desjabetzea egingo da Administrazioak desjabetzeko jardun-esparruko lurak eskura ditzan.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

- * "AL.11.1 Zuluaga" azpiesparrua.

Gai horretan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eta bertan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritakoa beteko da.

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

- * "AAE.1/AL.11" desjabetzeko jardun-esparrua

Zentzu horretan, alde batetik Plan Orokor honen "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan adierazitako beteko da eta, bestetik, "AL.07.1 Oletako ibarra" eta "AL.08.1 Larres" hirigintza-azpiesparruek osatutako multzoari dagokion Hiri Antolamenduko Plan Berezian adierazitakoa; azkenik, azken Plan hori garatzeko sustatuko diren dokumentuetan adierazitako beteko da.

- * Esparruaren gainerakoa.

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

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

- * "AL.11.1 Zuluaga" azpiesparrua.

Zentzu horretan, azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehazten dena hartuko da kontuan.

- * "AL.11.2 Eufemia" azpiesparrua.

Eraikuntza-jarduera osatzeko, udalak eraikuntzaren inguruan egonaldiako eta oinezko-txirrindularientzako espazioari dagokion lurzorua lagapena egingo du, behar den bezala urbanizatuta.

- * "AL.11.3 Regina/Concepcion" azpiesparrua.

Eraikuntza-jarduera garatzeko, udalak antolatutako multzoko lursailaren frontean bide-komunikaziorako espazioari dagokion lurzorua lagapena egingo du, behar den bezala urbanizatuta.

- * "AAE.1/AL.11" desjabetzeko jardun-esparrua

Zentzu horretan, azpiesparrua barne hartuko den Jardun Integratuko Esparrurako sustatuko den Urbanizatzeko Jardun Programaren testuinguruan zehazten dena beteko da.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

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

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

- * "AL.11.1 Zuluaga" azpiesparrua.

Azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritako araudiaren arabera identifikatuko da.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Ez da berariaz identifikatu plangintzarekin bat ez datorren eraikuntzarik.

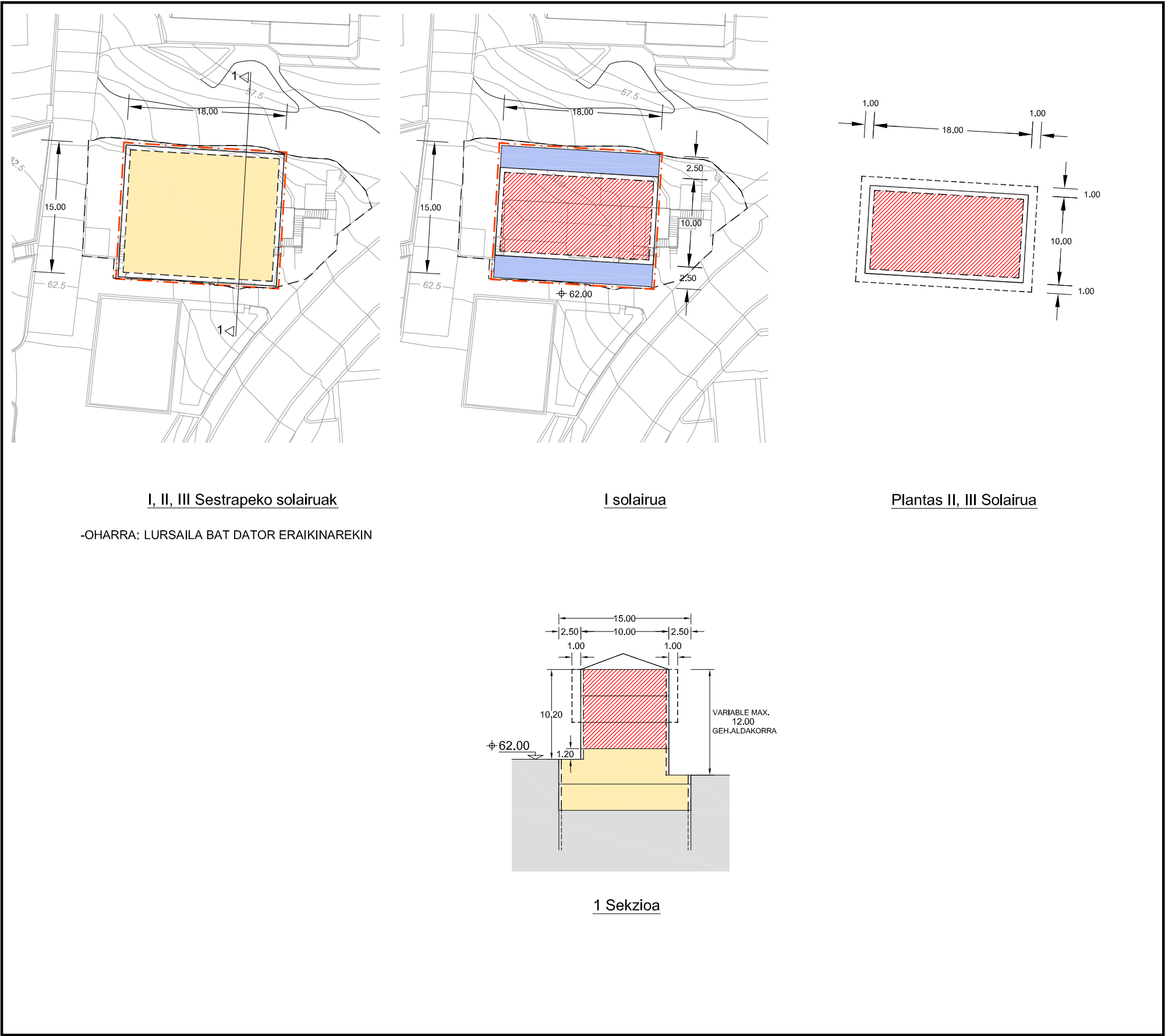
VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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 erabilera baldintzak. "AL.11.2 Eufemia" azpiesparrua.

"a.30.1/AL.11.2" lursaila - "AL.11.2 Eufemia" azpiesparrua



- Hirigintza-Azpiesparruaren muga
- [Red dashed line] Lursailaren Muga
- [White box] Nahitaezko Lerrokadura
- [White box with dashed line] Lerrokadura Maximoa
- [White box with dashed line] Fatxadan baimendutako hegala
- [Red hatched box] Bizitegi-erabilera
- [Blue hatched box] Industria-erabilera
- [Blue hatched box] Hirugarren sektoreko erabilera
- [Orange hatched box] Ekipamendu komunitarioko erabilera
- [Yellow hatched box] Garajea eta erabilera osagarriak
- [Pink hatched box] Terraza estali gabea (etxebizitzaren edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)
- [Blue hatched box] Lursailletako espazio pribatiboak, "sestrapean" eraikigarriak eta gainazalean "erabilera publikoko" zortasunaren mende daudenak
- [Green hatched box] 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

A.U. "AL.12 ESKALANTEGI" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.12 Eskalantegi" hirigintza-esparrua Altzako auzoaren ekialdean dago. Fisikoki Antxoko hirigunearekin egiten du muga eta biek izen bereko kalea partekatzen dute. 60.138 m²-ko azalera du.

1995eko Plan Orokorren esparruan mugatutako "AL.14 Eskalantegi" eta "AL.16 Putxuzulo" eremuarekin bat dator funtsean.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparru osoaren hiri-birsorkuntza eta -birkualifikazioa. Horretarako, aldezturik dauden egitura-antolamenduen eta antolamendu xehatuaren baldintzak finkatuko dira eta proiektatutako jarduerak berriak aurreikusiko dira, gauzatu den errealitateko egokiak guztiak.
- * Oro har, Eskalantegi kaleko frontean dagoen ondare eraikia finkatzea, gaur egun dituen baldintzekin: betetzea, profila eta bolumetria eta urbanizazioa.
- * Gaur egungo espazio libreen sistema finkatzea.
- * "AL.16 Putxuzulo AlUaren Barne Erreformako Plan Berezian" (behin betiko onarpena: 2005eko abenduaren 27a) berak eragiten duen eta Plan Orokor honetan mugatutako "AL.12.2. Putxuzulo" azpiesparrua barne hartzen duen ekipamenduko lursailerako ezarritako hirigintza-zehaztapenak finkatzea.
- * Bizitegi-garapen berria antolatzea. Gaur egun Plan Orokor honek mugatutako "AL.12.1 Sasuategi" hirigintza-azpiesparruan dauden industria-eraikuntzak eta bizitegi-eraikuntzak ordezkatuko dira, hiri-ingurune honen birsorkuntzaren testuinguruan.

Guztira 130 etxebizitzaren antolamendua aurreikusi da. Horietatik 14 babes ofizialeko erregimenekoak izango dira eta 14 etxebizitza tasatuak.

Bizitegi-garapen hori osatzeko, azpiesparruan antolatutako bizitegi-eraikuntzaren atzealdean, mendealdean, geratzen den espazio librea antolatuko da.

Horrez gain, azpiesparru honetan sustatuko den Plan Bereziaren mugaketa zehatz eta behin betikoaren kalterik gabe, azpiesparrua "AAI.II.4" Jardun Integratuko Esparru izendatzeko gomendioa egiten da.

- * Esparrua barrutik eta ingurunearekin komunikatzen eta artikulatzen duten bideen baldintzak optimizatzea. Horretarako, Auditx-Akularrekin konektatzeko tokiko bide-sistema gauzatu eta hobetuko da -Altzako goiko aldea eta behekoa komunikatzen ditu- eta udal-administrazioak

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

sustatu eta finantzatzeko dituen hiri-artikulazioko esku-hartzeen esparruan egingo da.

"AL.12.1 Sasuategi" azpiesparruaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia lantzean antolatuko da bide-sistema.

Komunikazio-baldintza horiek, Molinaoko glorieta antolatzean eta berau Donostiako errepide-saihesbideko Las Mercedes loturarekin komunikatzeko bidea antolatzean hobetuko dira.

- * Esparruan eraikuntza eta erabilerako baldintzak eta erabileraren intentsitatea arautzea.
- * Esparruko oinezkoen eta bitarteko ez-motordunen iresgarritasuna eta komunikazioa egokitzea eta hobetzea. Berariazko ibilbideak osatuko dira.
- * Itsas eta lehorreko jabari publikoa, eta honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo erabilerak eta jarduerak ezartzeko helburuarekin), dagokion babeseko zortasun-zona barne hartuta, indarrean dagoen legerian Araudian xedatutakora egokituko da.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira Arau Partikular honetako "5. Kosta Legearen Aplikazioa. Altza" planoan grafiatutako jabari publiko hori mugatzea, itsasoaren erribera eta babeseko zortasun-zona.

- * Kasuan kasu beharrezkoak diren Plan Bereziak lantzea proposatzen da, Plan Orokor honek hiri-ingurune finkatuan proposatutako zonifikazio xehatua finken titulartasuna erregistroan erregularizatzeko prozesuen emaitzazko proposamenen errealitatera egokitzeko.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ AL.12 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 49.412 m²)

1.1.1.- "AL.12.1 Sasuategi" azpiesparrua. (Azalera: 34.885 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean eta sestrapean
(erabilera nagusiak)⁽¹⁾:..... 14.187 m²(s)
- * Sestrapean (erabilera osagarriak):
azpiesparru osoan baimendutako gehieneko hirigintza-
eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko

⁽¹⁾ Etxebizitza-erabileraren eta ekonomia-jardueraren hirigintza-eraikigarritasun guztia barne hartzen da, erdisotokoa barne, betiere Plan Orokor honek baliozkotzen duen plangintzako irizpide orokorren arabera.

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

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:
Parametro horiek azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko bertan sustatzen den Plan Berezia ezarriko dira.
- * Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
- * Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna: 987 m²(s)
 - * 1995eko POan aurreikusitako
bizitegi-eraikigarritasuna: 4.472 m²(s)
 - * Bizitegi-eraikigarritasun berria (hazkundera):
 - BOE erregimenera lotua (%20): 1.286 m²(s)
 - Etxebizitza tasatuen erregimenera lotuta (%20): 1.285 m²(s)
 - Sustapen librekoa (%60): 3.857 m²(s)
 - Guztira (%100): 6.428 m²(s)
 - * Emaizazko bizitegi-eraikigarritasun
berriaren guztizkoa: 11.887 m²(s)
- c) Erabilera nagusietarako gainerako hirigintza-eraikigarritasuna -2.300 m²(s)- hirugarren sektoreko erabilerarako edo bizitegikoarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetarako da.

1.1.2.- "A.30/AL.12" zona globalaren gainerakoa. (Azalera: 14.527 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

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

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

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
Lehendik dauden eta baliozkotu diren eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.
- * Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.2.- "E.20/AL.12 Trenbide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 258 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

1.3.- "G.00 /AL.12 Ekipamendu komunitarioa (SO)" zona. (Azalera: 10.468 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

A.- "AL.12.1 Sasuategi" azpiesparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat landu eta izapidetuko da azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko eta azpiesparru hau mugakide duen "AL.20 Auditza-

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

Akular" hirigintza-esparruarekin komunikatu eta artikulatzeko bide-sistema zehazteko.

B.- "AL.12.2 Putxuzulo" azpiesparrua.

Araudia finkatutako plangintza berezian ezarritakoa da (aurreko II. epigrafean aipatutakoa).

C.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauatzeko erregimena eta programazio orokorra.

- * Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, "12.1 Sasuategi" azpiesparrua eta mugakide duen "AL.20 Auditz-Akular" hirigintza-esparrua komunikatu eta artikulatzeko bide-sistema Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik gauatzzea aurreikusi da.
- * Azpiesparruan lur eta jarduera berriak barne hartzeko aukeraren kalterik gabe, azpiesparruari tratamendu bateratua emango zaio, dagokion programazioa eta gauatzzea egiteko. Besteak beste, dagokion jardun integratuko esparrua mugatuko da, lur berriak barne hartuz eta/edo gehituz.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat landu eta onartuko da, "AL.12.1 Sasuategi" azpiesparruan sustatzeko eta azpiesparrua mugakide duen "AL.20 Auditz-Akular" hirigintza-esparruarekin komunikatu eta artikulatzeko bide-sistema barne hartuta, Plan Orokorraren behin betiko onarpena eman eta lau urteko epean.

C.- Sistema orokor publikoak lortu, gauzatu eta ordaintzeko erregimena.

Eskumeneko administrazioari dagokio Putxuzulon, ("G.00 Ekipamendu Komunitarioa (SG) zona globala), aurreikusitako urbanizazio- eta eraikuntza-obra lortzea, gauatzzea eta ordaintzea. Ondorio horietarako, Donostiako eta Pasaiaiko udalak izango dira, hurrenez hurren, administrazio jarduleak eta onuradunak, eta beraien kontura izango dira desjabetze, urbanizazio eta eraikuntzako gastuak.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

- * "AL.12.1 Sasuategi" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * "AL.12.2 Putxuzulo" azpiesparrua.

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

Testuinguru horretan, finkatutako espazio-plangintzaren (aurreko II. Epigrafean aipatua) emaitzazko baldintzak finkatzen dira. Bien artean desadostasunik badago, plangintza honetan ezarritakoa jarraituko da.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Oro har, zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta gauzatutako errealitatearen emaitzazko azpizona xehatuen tipologiak zehaztekoak finkatzen dira.

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * "AL.12.1 Sasuategi" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * "AL.12.2 Putxuzulo" azpiesparrua.

- Sestra gainean:
Azpiesparruan indarrean dagoen plangintza xehatuaren dokumentuaren ondorioz antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa 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.

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

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.
 - Sestra gainean:
Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).
 - 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 solairu-kopurua eta altuera.

- * "AL.12.1 Sasuategi" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.
- * "AL.12.2 Putxuzulo" azpiesparrua.
 - Sestra gainean:
Baliozkotu den plangintza bereziaren (aurreko II. epigrafean aipatua) emaitzazko lursailen eraikuntza-formaren (eraikuntzaren altuera eta solairu-kopurua) baldintza arauemaileak finkatzen dira.
 - Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.
- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.
 - Sestra gainean:
Oro har, lursailen eraikuntza-formaren baldintza arauemaileak eta gauzatu den errealitatearen ondoriozko altuera eta solairu kopurua finkatzen dira.
 - Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

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

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * "AL.12.1 Sasuategi" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * "AL.12.2 Putxuzulo" azpiesparrua.

Baliozkotu den plangintza bereziaren emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

- * "AL.12.1 Sasuategi" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * "AL.12.2 Putxuzulo" azpiesparrua.

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

Testuinguru horretan, baliozkotu den plangintza bereziaren ondorioz antolatutako azpizona xehatuen erabilera-baldintza partikularrak finkatzen dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

- * "AL.12.1 Sasuategi" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

- * "AL.12.2 Putxuzulo" azpiesparrua.

Baliozkotu den plangintza bereziaren emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

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

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaen kategorizazioa.

- A.- "AL.12.1 Sasuategi" azpiesparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko da.

- B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparruko gainerako 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

Oro har, arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da. Hain zuzen ere, besteak beste honako baldintzatzaile hauek eragiten dute esparruan:

- * C.10 Eremu akustikoak.
- * C.12 Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.

Kasu guztietan aipatutako baldintzatzaileak arautzen dituzten irizpideak ezarriko dira.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezia behin betiko onartzean adierazitakoa hartuko da kontuan.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

- * "AL.12.1 Sasuategi" azpiesparrua.

Hirigintza-azpiesparruaren urbanizazio-erregimena dagokion Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta berau garatzeko sustatuko diren proiektuetan, Jardun Integratuko Esparrua Urbanizatzeko Jardun Programa barne hartuta, zehaztuko da.

Urbanizazio-proiektu bateratu bat landuko da aipatutako Hiri Antolamenduko Plan Berezian mugatutako "AL.20 Auditx-Akular" hirigintza-esparruarekin komunikatu eta artikulatzeko bide-sistema antolatzen.

2.- Gauzatze-erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

- * "AL.12.1 Sasuategi" azpiesparrua.

Zentzu horretan, azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehazten dena hartuko da kontuan.

B.- Jardutako baldintzak (gauzatze-unitateak, jardutako sistema, eta abar).

- * "AL.12.1 Sasuategi" azpiesparrua.

Gauzatze-unitatea edo -unitateak mugatzeko eta dagokion jardura-sistema erabakitzeak, kasu kasu Jardun Integratuko Esparruan sustatuko den Esparrua Urbanizatzeko Jardun Programaren testuinguruan eta, hala badagokio, bertan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian, xedatzen dena beteko da.

Zentzu horretan, hirigintza-jardueri helduta, Donostiako udalaren jabetzakoa den eta "YH29025" katastro-erreferentzia duen lurra ez du udalaren aldeko hirigintza-eskubiderik sortuko, beraren lagapen-eskritoretan ezarritako baldintzak kontuan hartuta.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutako jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jardueri dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

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

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Gai horretan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eta bertan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritakoa beteko da.

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

* "AL.12.1 Sasuategi" azpiesparrua.

Zentzu horretan, Hiri Antolamenduko Plan Berezian zein azpiesparruan sustatuko den Urbanizatzeko Jardun Programan adierazitakoa beteko da.

* "AL.12.2 Putxuzulo" azpiesparrua.

Eskumeneko administrazioaren ardura izango da lurzorua lortzea eta azpiesparruan barne hartutako urbanizazio-kargak gauzatzea eta ordaintzea. Ondorio horietarako, Donostiako eta Pasaiako udalak izango dira, hurrenez hurren, administrazio jarduleak eta onuradunak, eta beraien kontura izango dira desjabetze, urbanizazio eta eraikuntzako gastuak.

3.- **Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.**

Zentzu horretan, "AL.12.1 Sasuategi" azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehazten dena hartuko da kontuan.

Bestalde, hirigintza-esparruaren gainerakoan ez da plangintzarekin bat ez datorren eraikinik identifikatu berariaz.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

Testuinguru horretan, arreta berezia jarriko da ondoren adierazitako gaien inguruko neurrien gainean: arrisku geoteknikoak; giro-zarata eta lasaitasuna; hondakinak eta lur-balantzeak; arrisku teknologikoak; husteak; eta abar.

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AL.13 MOLINAO" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.13 Molinao" hirigintza-esparrua Altzako auzoaren hego-ekialdean dago, Molinao errekaostoen ipar-hegalean. Funtsean bat dator Molinao izenarekin ezagutzen den ingurunearekin. 18.265 m²-ko azalera du.

Bide-komunikazioari dagokionez, Molinao bidea da bide nagusia –Eskalantegi kaleraino iristen da eta azken hori Buenavista hiribidera iristen da (N-1 errepide zaharra).

1995eko Plan Orokorren esparruan mugatutako "AL.17 Molinao" eremuarekin bat dator.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparru osoaren hiri-birsorkuntza eta –birkualifikazioa. Horretarako, aldeztu aurretik dauden egitura-antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren baldintzak finkatuko dira eta proiektatutako jarduerak berriak aurreikusiko dira, gauzatu den errealitaterako egokiak guztiak.
- * Oro har, ondare eraikia finkatzea, gaur egungo betetze, profil eta bolumetriarekin, eta berau ordezkatzeko eta berreraikitze baldintzak arautzea.
- * Iparralde bizitegi-multzoaren inguruan bizitegi-garapen berri bat antolatzea, garapen baxuko tipologia. Guztira 9 etxebizitza aurreikusi dira, sustapen librekoak guztiak.

Garapena osatzeko, espazio libre bat egingo da esparruaren gunen zentrolean.

Proposamen horiek guztiek eragina dute Plan Orokor honetan mugatutako "AL.13.1 Iparralde" azpiesparruan.

- * Esparrua barrutik zein inguruarekin komunikatu eta artikulatzeko baldintzak optimizatzea. Horretarako, Molinao bidea eta gaur egungo bide-sistema sekundarioa hobetuko dira.

Itsas eta lehorreko jabari publikoa, eta honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze (obra edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo erabilera eta jarduerak ezartzeko helburuarekin), dagokion babeseko zortasun-zona barne hartuta, indarrean dagoen legerian xedatutakora egokituko da.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira Arau Partikular honetako "5. Kosta Legearen Aplikazioa. Altza" planoan grafiatutako jabari publiko hori mugatzea, itsasoaren erribera eta babeseko zortasun-zona.

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

- * Kasuan kasu beharrezkoak diren Plan Bereziak lantzea proposatzen da Plan Orokor honek hiri-ingurune finkatuan proposatutako zonifikazio xehatua finken titulartasuna erregistroan erregularizatzeko prozesuen emaitzazko proposamenen errealitatera egokitzeko.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.40 / AL.13 Garapen baxuko bizitegia" zona. (Azalera: 18.265 m²)

1.1.1.- "AL.13.1 Iparralde" azpiesparrua. (Azalera: 3.733 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: 1.216 m²(s)

* Sestrapean:

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean: III

- Sestrapean:

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

* Eraikuntzaren altuera: 11,00 m

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabilerako baldintza orokorrak "A.40 garapen baxuko bizitegi" tipologiako zona global honetarako Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezartzen dira orokorrean.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
- * Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna: ---
 - * Bizitegi-eraikigarritasun berria (hazkundera):
 - Sustapen librekoa (%100): 1.216 m²(s)
 - Guztira (%100): 1.216 m²(s)
 - * Emaizazko bizitegi-eraikigarritasun berriaren guztizkoa: 1.216 m²(s)

1.1.2.- "A.40/AL.13" zona globalaren gainerakoa. (Azalera: 14.532 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna:
- * Sestra gainean:
Sestra gainea hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.
 - * Sestrapean:
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:
Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.
 - * Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabilerako baldintza orokorrak "A.40 garapen baxuko bizitegi" tipologiako zona global honetarako Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan arautzen da azpiesparruari dagokion antolamendu xehatua.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzoru betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

C.- Sistema orokor publikoak lortu, gauzatu eta ordaintzeko erregimena.

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

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.

* "AL.13.1 Iparralde" azpiesparrua.

- Sestra gainean: 1.216 m²(s)

A.U. "AL.13" (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.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

- Sestra gainean:
Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).
- 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 solairu-kopurua eta altuera.

* "AL.13.1 Iparralde" azpiesparrua.

- Eraikuntzaren profila:
 - . Sestra gainean: III
 - . Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.
- Eraikuntzaren altuera: 11,00 m

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

- Sestra gainean:
Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursailen eraikuntza-formaren (altuera eta solairu kopurua) baldintza arauemaileak finkatzen dira.

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

- Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * "AL.13.1 Iparralde" azpiesparrua.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatueta bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).
- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.
Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

A.- "AL.13.1 Iparralde" azpiesparrua.

Azpiesparru honetako lurak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizaziorik ez dutelako eta/edo nahikoa ez dutelako.

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 GAINJARITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

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

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezia behin betiko onartzean adierazitakoa hartuko da kontuan.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

A.- "AL.13.1 Iparralde" azpiesparrua.

Urbanizazio-erregimena azpiesparruan sustatuko den urbanizazio-obra osagarrien proiektuan zehaztutakoa izango da.

Antolamendu berriaren emaitzazko espazio publikoko zuzkidura zabaltzeko eta hobetzeko obrak gauzatuko dira.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Ez da berariazko aurreikuspenik egin.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

* "AL.13.1 Iparralde" azpiesparrua.

Azpiesparruak garatzeko beharrezkoak diren gauzatze-dokumentuak ditu, eta finkatu egiten dira. Ondorioz, aipatutako dokumentuetako zehaztapenak hartuko dira kontuan.

Aipatutako dokumentuetan mugatutako gauzatze-unitatea "UE.1/AL.13" bezala identifikatu da Plan Orokor honen testuinguruan.

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

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

- * "AL.13.1 Iparralde" azpiesparrua.

Onartu eta baliozkotu den gauzatze-dokumentuan ezarritako haztapen-koefizienteak finkatu dira.

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

- * "AL.13.1 Iparralde" azpiesparrua.

Onartu eta baliozkotu den dokumentuan zentzu horretan ezarritako aurreikuspenak finkatu dira.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ez da berariaz identifikatu plangintzarekin bat ez datorren eraikuntzarik.

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. "AL.14 PAPIN" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.14 Papin" hirigintza-esparrua Altzako auzoaren hego-ekialdean dago, Molinao errekaostaren hego-hegalean. 33.068 m²-ko azalera du.

Bide-komunikazioari dagokionez, Artxipi bidea da bide nagusia –Eskalantegi kaleraino iristen da eta azken hori Buenavista hiribidera iristen da (N-1 errepide zaharra).

1995eko Plan Orokorren esparruan mugatutako "AL.18 Papin" eremuarekin bat dator.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruaren hiri-birsorkuntza eta -birkualifikazioa. Horretarako, gaur egungo hiri-garapenaren ordeztu bizitegi hiri-inguru bat osatuko da.
- * Munta handi samarreko dentsitatea duen eraikuntza irekiko tipologiako bizitegi-garapen berria antolatzea eta kokatzen den hiri inguruan bat etortzea. Garapen hori osatzeko tokiko ekipamendu komunitarioa hornituko da, antolatutako bizitegi-eraikuntzako multzoan, eta gutxienezko eraikuntza-azalera 1.000 m²(s) izango da.
- * Emaizazko bizitegi gune zentrolean, toki-izaerako espazio libre bat osatzea, egonaldiako eta emaitzazko erkidegoaren aisiadako erabilerrako, hartara, espazio hori Molinao errekaostaren inguruko aisiadako espazioan bateratzeko.
- * Esparruak bere inguruarekin komunikatu eta artikulatzeko duen bide-sistemaren baldintzak optimizatzea. Horretarako, esparrura Molinaoko glorieta berritik sartzeko bide-sistema gauzatu eta hobetuko da eta barruko bide-sistemaren antolamenduarekin osatuko da.
- * Antolatutako etxebizitza berrien erregimen juridikoa arautzea. Guztira babes ofizialeko erregimeneko 229 etxebizitza aurreikusi dira: 44 etxebizitza erregimen orokorreko babes ofizialekoak izango dira eta beste 44 etxebizitza tasatuak.
- * Esparruko oinezkoen iresgarritasuna eta komunikazioak eta bitarteko ez-motordunena egokitzea eta hobetzea. Horretarako berariazko ibilbideak osatuko dira eta esparruaren eta ondoan dagoen Landarroko jarduera-nukleoaren artean goratze mekanikoko sistemak aurreikusiko dira.
- * Molinaoko errekaosta berreskuratzea eta balioa ematea, esparrurako aurreikusitako hiri-birsorkuntza eta -birkualifikazioaren testuinguruan.

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

- * Esparrutik gertu Donostiako errepide-saihesbidea eta bertako "Las Mercedes" lotura daudela kontuan hartuta, horiek sortzen duten zarataren inpaktuen aurrean babesteko neurri egokiak ezartzea.
- * Sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren zehaztapen zehatz eta ofizialaren kalterik gabe, esparrua Jardun Integratuko Esparrutzat ("AAI.II.5") jotzeko gomendioa egiten da.
- * Itsas eta lehorreko jabari publikoa, eta honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo erabilerak eta jarduerak ezartzeko helburuarekin), dagokion babeseko zortasun-zona barne hartuta, indarrean dagoen legerian xedatutakora egokituko da.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira Arau Partikular honetako "5. Kosta Legearen Aplikazioa. Altza" planoan grafiatutako jabari publiko hori mugatzea, itsasoaren erribera eta babeseko zortasun-zona.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ AL.14 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 33.068 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean eta sestrapean (erabilera nagusiak): 25.000 m²(s)
- * Sestrapean (erabilera osagarriak):
Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
Parametro horiek azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko bertan sustatzen den Plan Bereziaren ezarritako dira.
- * Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
 - * Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna:..... 796 m²(s)
 - * Bizitegi-eraikigarritasun berria (hazkundera):
 - BOE erregimenera lotua (%20):..... 3.961 m²(s)
 - Etxebizitza tasatuen erregimenera lotuta (%20):..... 3.961 m²(s)
 - Sustapen librekoa (%60):..... 11.882 m²(s)
 - Guztira (%100): 19.804 m²(s)
 - * Emaizazko bizitegi-eraikigarritasun berriaren guztizkoa: 20.600 m²(s)
- c) Sestra ganean aurreikusitako gainerako hirigintza-eraikigarritasuna -4.400 m²(s)- hirugarren sektoreko erabilerarako eta bizitegi-erabilerarekin osagarriak diren beste erabilera batzuetarako izango da.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Azpiesparru osoa barne hartzen duen Hiri Antolamenduko Plan Berezia landu eta izapidetuko da, azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko.

Udalaren ekimenez egingo da Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

- * Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.
- * Azpiesparruan lur eta jarduera berriak barne hartzeko aukeraren kalterik gabe, azpiesparruari tratamendu bateratua emango zaio, dagokion programazioa eta gauzatzea egiteko. Besteak beste, dagokion jardun integratuko esparrua mugatuko da, lur berriak barne hartuz eta/edo gehituz.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik 4 urteko epean landu eta onartuko da.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

Esparruari dagokion kalifikazio xehatuaren erregimena bertan xede horretarako sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritakoa izango da.

Aipatutako Hiri Antolamenduko Plan Berezi horretan definituko dira, besteak beste, honako alderdi hauen baldintza arauemaileak: zonifikazio xehatuaren mugatzea; antolatutako azpizona xehatuaren tipologiak zehaztea; antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa; lursailen eraikuntza-formaren baldintza arauemaileak, eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua barne hartuta; egokitzen diren eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak; antolatutako azpizona xehatuaren erabilera-baldintza partikularrak; jabari-baldintza partikularrak; xede horrekin egokitzen diren beste edozein alderdi.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri Antolamenduko Plan Berezian definituko da.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Oro har, arlo honi dagokionean, Plan Orokorraren "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da. Hain zuzen ere, besteak beste honako baldintzatzaile hauek eragiten dute esparruan:

- * C.1d. Landaredia interesgarria
- * C.2 Ibai-ibilguak eta horiek babesteko ibaiertzak.
- * C.12 Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.
- * C.13 Eremu akustikoak.

Kasu guztietan aipatutako baldintzatzaileak arautzen dituzten irizpideak ezarriko dira.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

- * Erregimen hori esparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta berau garatzeko landuko diren gainerako dokumentuetan (Urbanizatzeko Jardun Programa, eta abar) definituko da.
- * Erabileren haztatze-koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, orokorrean Plan honetan "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 plangintza xehatuak eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

Testuinguru horretan, arreta berezia jarriko da ondoren adierazitako gaien inguruko neurrien gainean: ibai-ibilguak; landaredia; paisaia; mugikortasuna-iresgarritasuna; arrisku geoteknikoak; husteak, eta abar.

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AL.15 LUZURIAGA" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.15 Luzuriaga" hirigintza-esparrua Altza auzoaren hego-ekialdean dago. Ekialdeko hegalean Molinao erreka toaren ondoan dago eta Pasaiarekin egiten du muga, hain zuzen ere Antxoko zati batekin. 51.028 m²-ko azalera du.

Bide-komunikazioari dagokionez, San Markos bidea da bide nagusia eta Buenavista hiribidean amaitzen da (N-1 errepide zaharra).

1995eko Plan Orokorren esparruan mugatutako "AL.25 Luzuriaga" eremuarekin bat dator.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Bide-komunikazio eta -artikulazioko sistema bat antolatzea, Donostiako errepide-saihesbidearekin konektatzeko bidetik Molinaoko glorieta berriraino. Hartara, Papin eta Antxorako iresgarritasun-baldintza egokiak ziurtatuko dira -Pasaiako eta Donostiako Udalen eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren erakunde-koordinazioaren bitartez.
- * Antxoko fronte osoan, Molinaoko erreka toaren eskuineko ertzean, hiri-parke bat jartzeko espazio libreen sistema orokor bat antolatzea.
- * Molinaoko erreka toa berreskuratzea eta balioa ematea, esparrurako aurreikusitako hiri-birsorkuntza eta -birkualifikazioaren testuinguruan.
- * Esparruko oinezkoen eta bitarteko ez-motordunen iresgarritasuna eta komunikazioa egokitzea eta hobetzea. Berariazko ibilbideak osatuko dira.
- * Molinao erreka toaren inguruan uholde-arriskua minimizatzeko neurri egokiak hartzea. Esparruan indarrean dauden arloko irizpideak aplikatuko dira.
- * Itsas eta lehorreko jabari publikoa, eta honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo erabilerak eta jarduerak ezartzeko helburuarekin), dagokion babeseko zortasun-zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta bere Araudian xedatutakora egokituko da.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira Arau Partikular honetako "5. Kosta Legearen Aplikazioa. Altza" planoan grafiatutako jabari publiko hori mugatzea, itsasoaren erribera eta babeseko zortasun-zona.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "E.10 / AL.15 Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 22.215 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

1.2.- "E.20/AL.15 Trenbide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 105 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

1.3.- "F.10/AL.15 Hiri Espazio Libreen Sistema Orokorra" zona (Azalera: 28.708 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Erregimena zehazteko, hiru Plan Berezi landuko dira: Arau Partikular hauetako "2. Plangintza Bereziko Formulazio Eremuen Mugaketa. AL.15 Luzuriaga AU esparrua" grafikoan bereizitako eremua bakoitzerako, hurrenez hurren.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauatzeko erregimena eta programazio orokorra.

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzoru betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Esparruan landuko diren Plan Bereziak Plan Orokor hau gauzatzen den bitartean sustatuko dira.

C.- Sistema orokor publikoak lortu, gauzatu eta ordaintzeko erregimena.

Esparruan eskumenekoa den Administrazioaren ardura izango da lurzoru lortzea eta azpiesparruan barne hartuta dauden sistema orokorrak gauzatzea eta ordaintzea, betiere esparruan sustatuko diren plan berezietan adierazitako baldintzen arabera.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

Esparruari dagokion kalifikazio xehatuaren erregimena bertan xede horretarako sustatuko diren plan berezietan ezarritakoa izango da.

Plan horietan definituko dira, besteak beste, honako alderdi hauen baldintza arauemaileak: zonifikazio xehatuaren mugatzea; antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehaztea; antolatutako azpizona xehatuaren erabilera-baldintza partikularrak; jabari-baldintza partikularrak; xede horrekin egokitzen jotzen den beste edozein alderdi.

Modu osagarrian, plan berezi horiek lantzean kontuan hartuko dira honako irizpide hauek:

- * "1" eremuan sustatuko den Plan Bereziaren helburua izango da Papin esparrua eta errepidea-saihesbidea lotzeko bide-soluzio bat proposatzea, lehenbailehen eta behin-behinean bada ere.
- * Aurreko Plan Bereziak aipatutako bide-soluzioa berehala gauzatzeko beharrezkoak diren lurak eragingo ditu, baita behin-behinean eragiten diren lurak hiri-espazio librearen sistema orokorraren barruan badaude ere.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruan sustatuko diren plan berezietan zehaztuko da kategorizazioa.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Oro har, arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da. Hain zuzen ere, besteak beste honako baldintzatzaile hauek eragiten dute esparruan:

- * C.2 Ibai-ibilguak eta horiek babesteko ibaiertzak.
- * C.3 Itsasoko eta lehorreko herri-jabaria eta bere babes-zona.
- * C.12 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.

Kasu guztietan aipatutako baldintzatzaileak arautzen dituzten irizpideak ezarriko dira.

Modu osagarrian, errepideen esparruan indarrean dauden lege-xedapenetan (Foru Araudia) ezarritako irizpideak aplikatuko dira.

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

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Urbanizazio-erregimen hori esparruan sustatuko diren plan berezietan definituko da, alde batetik, eta bestetik, modu osagarrian, kasuan kasu landu eta izapidetuko diren Sistema Orokor eta/edo Tokikoen Zuzkidura Obren Proiektuetan.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jarduketak egiteko baldintzak.

Baldintza horiek hirigintza-esparruan sustatuko diren plan bereziak landu eta onartzean zehaztutakoak izango dira.

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

Baldintza horiek hirigintza-esparruan sustatuko diren plan bereziak landu eta onartzean zehaztutakoak izango dira.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eraikuntza horiek esparruan sustatuko diren plan berezietan zehaztutakoak izango dira, hala badagokio.

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.

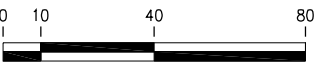
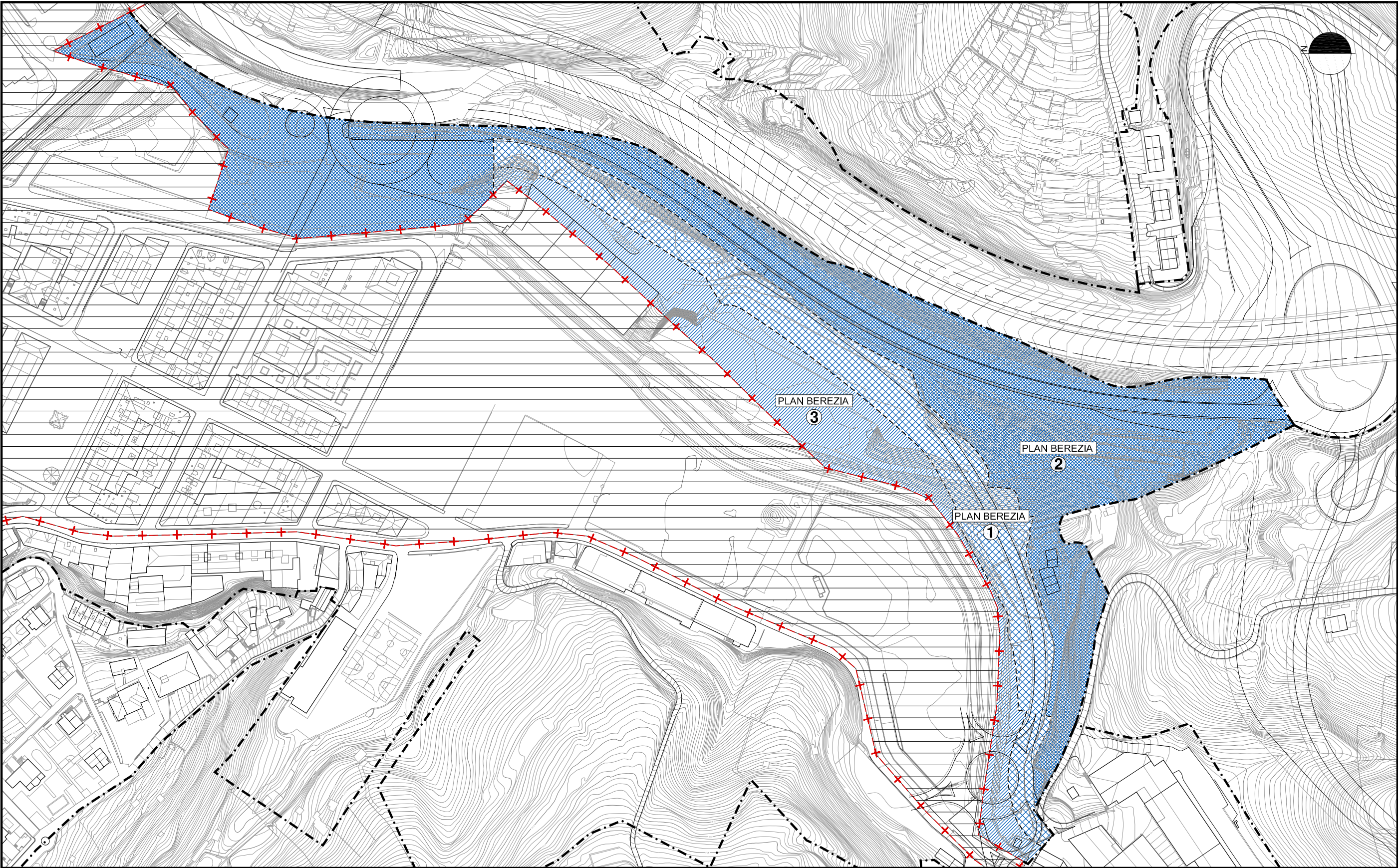
A.U. "AL.15 " (Jarr.)

Testuinguru horretan, arreta berezia jarriko da ondoren adierazitako gaien inguruko neurrien gainean: kostaldea eta ibai-ibilguak; giro-zarata eta lasaitasuna; eta abar.

IX.- GRAFIKOAK.

1. Plangintza Bereziko formulazio-eremuen mugaketa. AL.15 Luzuriaga A.U. esparrua.

AL.15 LUZURIAGA



1: 2.000 ESKALA

1. PLANGINTZA BEREZIKO FORMULAZIO EREMUEK MUGAKETA. AL.15 LUZURIAGA AU ESPARRUA

A.U. "AL.16 DON BOSCO" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.16 Don Bosco" hirigintza-esparrua Altzako auzoaren ipar-ekialdeko muturrean dago. 7.416 m²-ko azalera du.

1995eko Plan Orokorren esparruan mugatutako "AL.22 Don Bosco" eremuarekin bat dator.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Oro har, 1995eko Plan Orokorrean ezarritako hirigintza-zehaztapenak finkatzea.
- * Esparruko izaera pribatuko irakaskuntza-lursaila finkatzea. Don Bosco Lanbide Eskolak betetzen duen espazioaren zati txiki batek osatzen du eta Errenteriako udalerrian garatzen da nagusiki.
- * Halaber, gaur egun ur-gordailuak betetzen duen lursaila finkatu da. Erabiltzen ez bada ere, baimena eman da ekipamendu komunitarioko erabilera emateko.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "G.00 /AL.16 Ekipamendu komunitarioa (SO)" zona (Azalera: 7.416 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa. Halaber, gaur egun ur-gordailuak betetzen duen lursaila finkatu da. Erabiltzen ez bada ere, baimena eman da ekipamenduko erabilera emateko.
- * Sestrapean:
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.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "G.00 Ekipamendu Komunitarioa (SO)" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

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:
Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).
- * 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

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

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

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

- * Sestra gainean:
Oro har, lursailen eraikuntza-formaren baldintza arauemaileak eta gauzatu den errealitatearen ondoriozko altuera eta solairu kopurua finkatzen dira.
- * Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuaren erabilerako baldintza partikularrak.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

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

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira. Emaitzazko lursail osoa titulartasun pribatukoa da.

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

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

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

Berariazko arreta jarriko da, besteak beste, Plan Orokor honetan bereizitako esparru akustikoetan barne hartzeko beharrarekin erlasionatutako baldintzen gainean.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Ez da berariazko urbanizazio-baldintzarik ezarri.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema).

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

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

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

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ez da berariaz identifikatu antolamendutik kanpo geratzen den eraikuntzarik.

A.U. "AL.16" (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. "AL.17 ESNABIDE" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.17 Esnabide" hirigintza-esparrua Altzako auzoaren ekialdeko muturrean dago, Erreterriako udalerriarekin muga eginez mendebalderago geratzen den zatian. 50.910 m²-ko azalera du.

Funtsean 1995eko Plan Orokorrean mugatutako "AL.21 Esnabide" eremuarekin bat dator. Ondorengo epigrafean aipatzen den planaren aldaketak eragiten du, halaber.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * "AL.21 Esnabide", "AL.23 Las Mercedes" eta "AL.26 Pasaiaiko saihesbidea" eremuei buruzko 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan (behin betiko onarpena: 2007ko apirilaren 27a) esparrurako ezartzen diren irizpideak eta helburuak finkatzea, bai eta proposamenak finkatzea ere. Honako helburu hauek aipa daitezke:
 - Esparrua Erreterriako "32. Esnabide" sektorearekin osatzen duen hiri-multzoan barne hartzea.
 - Donostiako eta Erreterriako udalerrien plangintzak koordinatzea.
 - Munta handi samarreko dentsitatea duen eraikuntza irekiko tipologiako bizitegi-garapen berri bat antolatzea.
 - Esparruaren barruan zein kanpora komunikatu eta artikulatzeko bide-sistemaren baldintzak arautzea. Horretarako, aipatutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketaren espedientean antolatutako bide-sistema gauzatuko da.
 - Esparrura hiri-parke bat gehitzea, auzoko espazio libreen toki-sisteman barne hartuz.
 - Esparruan eraikuntza eta erabilerako baldintzak eta erabileraren intentsitatea arautzea.
 - Antolatutako etxebizitza berrien erregimen juridikoa arautzea. Guztira babes ofizialeko erregimeneko 148 etxebizitza aurreikusi dira: 98 etxebizitza erregimen orokorreko babes ofizialekoak izango dira eta beste 15 etxebizitza tasatuak.
 - Elektrizitatea hornitzeko goi-tentsioko linea (30 KV) lurpean sartzeko finantzaketa lortzea eta obra gauzatzea.

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

- * Horrez gain, azpiesparru honetan sustatuko den Zatiko Bereziaren mugaketa zehatz eta behin betikoaren kalterik gabe, Jardun Integratuko Esparrutzat ("AAI.II.6") jotzen da.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ AL.17 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 27.624 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:..... 13.465 m²(s)

* Sestrapean:

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean: esparruaren antolamendu xehatua zehazteko bertan sustatuko den Zatiko Planean ezarriko da.

- Sestrapean:

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

* Eraikuntzaren altuera:

Zatiko Planean zehaztuko da.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
 - * Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna: ---
 - * Bizitegi-eraikigarritasun berria (hazkundera):
 - BOE erregimenera lotua (%65): 8.330 m²(s)
 - Etxebizitza tasatuen erregimenera lotuta (%10): 1.282 m²(s)
 - Sustapen librekoa (%25): 3.203 m²(s)
 - Guztira (%100): 12.815 m²(s)
 - * Emaizazko bizitegi-eraikigarritasun berriaren guztizkoa: 12.815 m²(s)
- c) Sestra gainean aurreikusitako gainerako hirigintza-eraikigarritasuna -650 m²(s)- hirugarren sektoreko erabilerarako eta bizitegi-erabilerarekin osagarriak diren beste erabilera batzuetarako izango da.

1.2.- "F.10/AL.17 Hiri Espazio Libreen Sistema Orokorra" zona (Azalera: 23.286 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Azpiesparru osoa barne hartzen duen Hiri Antolamenduko Plan Berezia landu eta izapidetuko da, azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

- * Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzoru betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.
- * Azpiesparruan lur eta jarduera berriak barne hartzeko aukeraren kalterik gabe, azpiesparruari tratamendu bateratua emango zaio, dagokion programazioa eta gauzatzea egiteko. Besteak beste, dagokion jardun integratuko esparrua mugatuko da, lur berriak barne hartuz eta/edo gehituz.

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

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik 4 urteko epean landu eta onartuko da.

C.- Sistema orokor publikoak lortu, gauzatu eta ordaintzeko erregimena.

Hirigintza-esparrutik sistema orokor publikoen sarerako zuzkidura publikora bideratuko diren lurak mugatuko den jardun integratuko esparruan barne hartuko dira, Udalak lortu beharreko lurrei zein horien gauzatzeari helduta, betiere gauzatzeko erregimenak eta programazio orokorrak adierazten duenaren arabera.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- **Kalifikazio xehatua.**

Esparruari dagokion kalifikazio xehatuaren erregimena bertan xede horretarako sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritakoa izango da.

Plan horietan definituko dira, besteak beste, honako alderdi hauen baldintza arauemaileak: zonifikazio xehatuaren mugatzea; antolatutako azpizona xehatuaren tipologiak zehaztea; antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa; lursailen eraikuntza-formaren baldintza arauemaileak, eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua barne hartuta; egokitzen jotzen diren eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak; antolatutako azpizona xehatuaren erabilera-baldintza partikularrak; jabari-baldintza partikularrak; xede horrekin egokitzen jotzen den beste edozein alderdi.

Zatiko Plan hori aipatutako 1995eko Plan Orokorren Aldaketaren espedientean (II. epigrafean aipatuta) ezarritako antolamendu xehatuaren zehaztapenekin, Plan Orokor honetan baliozkotzen direnekin, bat etorriko da.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Oro har, arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da. Hain zuzen ere, besteak beste honako baldintzatzaile hauek eragiten dute esparruan:

- * C.10 Eremu akustikoak.
- * C.12 Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.

Kasu guztietan aipatutako baldintzatzaileak arautzen dituzten irizpideak ezarriko dira.

Modu osagarrian, errepideen esparruan indarrean dauden lege-xedapenetan (Foru Araudia) ezarritako irizpideak aplikatuko dira.

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

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

Erregimen hori esparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta berau garatzeko landuko diren gainerako dokumentuetan (Urbanizatzeko Jardun Programa, eta abar) definituko 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 plangintza xehatuak eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AL.18 LAS MERCEDES" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.18 Las Mercedes" hirigintza-esparrua Altzako auzoaren ekialdeko muturrean dago, Errenteriako udalerriarekin muga eginez mendebalderago geratzen den zatian. 17.545 m²-ko azalera du.

Funtsean 1995eko Plan Orokorrean mugatutako "AL.23 Las Mercedes" eremuarekin bat dator. Ondorengo epigrafean aipatzen den planaren aldaketak eragiten du, halaber.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * "AL.21 Esnabide", "AL.23 Las Mercedes" eta "AL.26 Pasaiaiko saihesbidea" eremuei buruzko 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan (behin betiko onarpena: 2007ko apirilaren 27a) esparrura ezartzen diren irizpideak eta helburuak finkatzea, bai eta proposamenak finkatzea ere. Honako helburu hauek aipa daitezke:

- Plangintza Foru Aldundiak Pasaiaiko saihesbidea egiteko egin behar duen desjabetzearen emaitzazko baldintzetara egokitzea.
- "Alfe" industria-eraikinari etxebizitza-erabilera emateko eta esparru osoa berriro urbanizatzeko proposamena zehaztea.

Zehazkiago, mugatutako azpiesparruan guztira 46 etxebizitza garatzea aurreikusi da. Horietatik 9 inguru erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak izango dira eta beste 9 etxebizitza tasatuen erregimenekoak.

Proposamen horiek guztiek eragiten dute Plan Orokor honetan mugatutako "AL.18.1 Alfe" hirigintza-azpiesparrua, izaera etena duena.

- "Las Mercedes" eta "Villa Beraun" bizitegi-multzoa finkatzea.
- Esparruaren bid—komunikazioko sistema eta "A-8" eta "N-1"-ekin lotzeko sarbidearekin konexioa definitzea.
- Errenteria eta Donostiako udal-plangintzak bateragarri egitea. Horretarako, hiri-garapen berriaren ingururako Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat landu eta izapidetuko da. Plan horretan bi udalerrietako lurak barne hartuko dira, Plan Orokor honek baliozkotzen duen 1995eko Plan Orokorraren Aldaketaren espedientean adierazten den moduan.

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

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hori honako esku hartzeko helburu eta irizpide hauen arabera garatuko da, besteak beste:

- Gutxienez 4.000 m²-ko azalera duen espazio libre bat antolatzea, esparruaren iparraldean.
- San Markos kalearen frontearen berrurbanizazioa. Garapen berriaren parean geratzen da.
- Aireko linea elektrikoa kentzea hiri-garapen berriko azpiesparrutik igarotzen den zatian.
- Glorieta berri bat antolatzea. San Markos kalearen eta San Markos bidearen elkargunea konpontzeaz gain, "A-8" eta "N-1" komunikazio-arteriekin konektatzeko bidearen elkargunea konpontzen da.
- Gutxienez egoiliarrentzako 80 aparkaleku hornitzea aurreikusi da.

- * Bertan landuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren egiten diren zehaztapen zehatz eta ofizialen kalterik gabe, "AL.18.1 Alfe" azpiesparrua jardun integratuko esparrutzat ("AAI.II.7") eta gauzatze-unitatetzat jotzeko gomendioa egiten da. Bertan barne hartzen dira Erreterriako udalerriko lurrak, aipatutako antolamendu xehatuaren planean eta Plan Orokor honek baliozkotzen duen plangintza orokorraren dokumentuetan aurreikusitako garapen berrikoarenak, hain zuzen ere. Edozein modutan, Erreterriako eta Donostiako udal-plangintzak bateragarri egitea izango da helburua, II. epigrafean aipatu den moduan.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ AL.18 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 16.077 m²)

1.1.1.- "AL.18.1 Alfe" azpiesparrua. (Azalera: 10.619 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gaineen: 4.080 m²(s)

* Sestrapean: 3.620 m²(s)

Edozein modutan, lehen adierazitakoa gainditzen bada, 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.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean:
Azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehaztuko da.
- Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

* Eraikuntzaren altuera:

Azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehaztuko da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

- * Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna: ---
- * Bizitegi-eraikigarritasun berria (hazkundera):
 - BOE erregimenera lotua (%20): 816 m²(s)
 - BOE erregimenera lotua
Tasatua (%20) 816 m²(s)
 - Sustapen librekoa (%60): 2.448 m²(s)
 - Guztira (%100): 4.080 m²(s)
- * Emaitzazko bizitegi-eraikigarritasun
berriaren guztizkoa: 4.080 m²(s)

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

1.1.2.- "A.30/AL.18" zona globalaren gainerakoa.

(Azalera: 5.458 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.
- * Sestrapean:
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:
Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.
- * Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.2.- "E.10 / AL.18 Bide-sistema orokorra" zona

(Azalera: 1.468 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

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

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

A.- "AL.18.1 Alfe" azpiesparrua.

Azpiesparru osoa barne hartzen duen Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat landu eta izapidetuko da, azpiesparruari dagokion antolamendu xehatua ezartzeko, eta aurreko II. epigrafean aipatzen den eta Plan Orokor honek baliozkotzen duen 1995eko Plan Orokorraren Aldaketaren dokumentuan ezarritako baldintzen arabera egingo da.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi horretan, halaber, proposatzen den mugaketak Errenteriako udalerrian eragindako lurak barne hartuko dira, eta bi udalek adostuta izapidetuko da aipatutako plana.

Azpiesparruan barne hartuko dira mugatutako esparrutik kanpo geratutako titulartasun pribatuko lur guztiak, "AL.18" esparruan hirigintza-eraikigarritasuna esleituta ez dutenak eta azpiesparruaren mugaren eta San Markos kalearen artean kokatutako Errenteriako udalerriko zatiarekin muga egiten dutenak.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

- * Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.
- * "AL.18.1 Alfe" azpiesparrua.
Azpiesparruan lur eta jarduera berriak barne hartzeko aukeraren kalterik gabe, azpiesparruari tratamendu bateratua emango zaio, dagokion programazioa eta gauzatzea egiteko. Besteak beste, dagokion jardun integratuko esparrua mugatuko da, lur berriak barne hartuz eta/edo gehituz; adibidez, proposatutako mugaketak eragindakoak eta Errenteriako udalerrian daudenak. Edozein modutan, Errenteriako eta Donostiako udal-plangintzak bateragarri egitea izango da helburua, II. epigrafean aipatu den moduan.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

"AL.18.1 Alfe" azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik 4 urteko epean landu eta onartuko da.

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

C.- Sistema orokor publikoak lortu, gauzatu eta ordaintzeko erregimena.

- * "AL.18.1 Alfe" azpiesparrua.

Sistema orokorren sarea hornitzeko lurak Administrazioak lortuko ditu, lagapen bidez. Horretarako, xede horretarako barne hartzen edo atxikitzen den Jardun Integratuko Esparruan edo gauzatze-unitatean proposatutako hirigintza-garapena gauzatuko da.

Horren gauzatzea eta ordainketa garapenaren urbanizazio-kargatzat joko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

- * "AL.18.1 Alfe" azpiesparrua.

Mugatutako esparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testuinguruan definituko da.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * "AL.18.1 Alfe" azpiesparrua.

Mugatutako esparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testuinguruan definituko da.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

- Sestra gainean:

Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).

- Sestrapean:

Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1

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

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

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

- * "AL.18.1 Alfe" azpiesparrua.

Mugatutako esparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testuinguruan definituko da.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

- Sestra gainean:

Oro har, lursailen eraikuntza-formaren baldintza arauemaileak eta gauzatu den errealitatearen ondoriozko altuera eta solairu kopurua finkatzen dira.

- Sestrapean:

Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * "AL.18.1 Alfe" azpiesparrua.

Mugatutako esparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testuinguruan definituko da.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.

- * "AL.18.1 Alfe" azpiesparrua.

Mugatutako esparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testuinguruan definituko da.

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

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko azpizona xehatu antolatuen erabilerako baldintza partikularrak finkatzen dira.

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

- * "AL.18.1 Alfe" azpiesparrua.

Mugatutako esparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testuinguruan definituko da.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

A.- "AL.18.1 Alfe" azpiesparrua.

Aipatutako kategorizazioa mugatutako multzorako sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren ezarritakoa izango da.

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

Oro har, arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da. Hain zuzen ere, besteak beste honako baldintzatzaile hauek eragiten dute esparruan:

- * C.10 Eremu akustikoak.
- * C.12 Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.

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

Kasu guztietan aipatutako baldintzatzaileak arautzen dituzten irizpideak ezarriko dira.

Modu osagarrian, errepideen esparruan indarrean dauden lege-xedapenetan (Foru Araudia) ezarritako irizpideak aplikatuko dira.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

- * "AL.18.1 Alfe" azpiesparrua.

Azpiesparruaren urbanizazio-erregimena dagokion Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta berau garatzeko sustatuko diren proiektuetan, Jardun Integratuko Esparrua Urbanizatzeko Jardun Programa barne hartuta, zehaztuko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

- * "AL.18.1 Alfe" azpiesparrua.

Zentzu horretan, aurreko epigrafeetan adierazi den moduan, mugatutako multzoan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritakoa beteko da.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema).

- * "AL.18.1 Alfe" azpiesparrua.

Gauzatze-unitatea edo -unitateak mugatzeko eta dagokion jarduera-sistema erabakitzeke, kasuan kasu Jardun Integratuko Esparruan sustatuko den Esparrua Urbanizatzeko Jardun Programaren testuinguruan eta, hala badagokio, mugatutako multzoan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian, xedatzen dena beteko da.

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

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

- * "AL.18.1 Alfe" azpiesparrua.

Gai horretan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eta mugatutako multzo osoan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritakoa beteko da.

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

- * "AL.18.1 Alfe" azpiesparrua.

Zentzu horretan, azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehazten dena hartuko da kontuan.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Zentzu horretan, "AL.18.1 Alfe" azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehazten dena hartuko da kontuan.

Bestalde, hirigintza-esparruaren gainerakoan ez da plangintzarekin bat ez datorren eraikinik identifikatu berariaz.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AL.19 LANDARRO" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.19 Landarro" hirigintza-esparrua Altza auzoaren hego-ekialdeko muturrean dago, Molinao erreka toaren hegoaldeko muinoan. Hegoaldean Donostiako errepide-saihesbidearekin egiten du muga. 313.991 m²-ko azalera du.

Bat dator ondorengo II. epigrafean aipatzen den 1995eko Plan Orokorren aldaketaren espediente mugatutako "AL.19 Landarro" eremuarekin.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * "AL.24 Auditx-Akular", "AL.19 Landarro" eta "MZ-09 Donostiako saihsbidea" eremuei buruzko 1995eko Plan Orokorren Aldaketan (behin betiko onarpena: 2008ko uztailaren 24a) esparrurako ezartzen diren irizpideak eta helburuak finkatzea, bai eta proposamenak finkatzea ere, Arau Partikular hauetako salbuespenekin batera.

Halaber, "AL.19 Landarro AlUaren Zatiko Planean" (behin betiko onarpena: 2010eko otsailaren 26a) ezarritako irizpideak eta helburuak, bai eta proposamenak ere, finkatzea, Arau Partikular hauetako salbuespenekin batera.

Jarraian adierazi dira hirigintza-espediente horietan ezartzen diren eta orain baliozkotzen diren esku hartzeko zenbait helburu eta irizpide:

- Lurzorua sortzea ekonomia-jarduerak ezartzeko.
- Altxako auzora errepide-saihsbidetik eta N-1 errepidetik sartzeko bide berriak aurreikustea, hiriko industria-zonako iresgarritasuna aberastu eta hobetzeko.
- * Esparruko oinezkoen iresgarritasuna eta komunikazioak eta bitarteko ez-motordunena egokitzea eta hobetzea. Horretarako berariazko ibilbideak osatuko dira eta esparrua eta ondoan dagoen Papin bizitegi-nukleoaren artean goratze mekanikoko sistemak aurreikusiko dira.
- * "AL.19 Landarro", "AL.20 Auditx-Akular" eta "MZ.09 Donostiako saihsbidea (Illunboko lotura)" Esparruetan barne hartutako lurak jardun integratuko esparru berean eta bakar batean barne hartzea.

A.U. "AL.19" (Jarr.)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- B.20/AL.19 Hirugarren sektoreko erabilera" zona

(Azalera: 149.306 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:..... 90.000 m²(s)

* Sestrapean:

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean: finkatutako Zatiko Planean ezarritakoa.

- Sestrapean:

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

* Eraikuntzaren altuera: finkatutako Zatiko Planean ezarritakoa.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabilerako baldintza orokorrak "B.20" Hirugarren Sektoreko Erabilera" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

Esparruan ez dira bateragarriak izango bizitegi-erabilerak.

Modu berean, antolamendu xehatuaren plangintzako erabilera baimenduen artean honakoak barne daitezke: 4. kategoriako industria-erabilerak "berezkoen" artean aipatutakoak ez beste modalitate batzuetan, eskatzen diren eragiketa-estandarrek betetzeko. Betiere, berezko erabilerekin bateragarriak izango dira.

A.U. "AL.19" (Jarr.)

1.2.- "E.10 / AL.19 Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 45.725 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentua).

1.3.- "F.10/AL.19 Hiri Espazio Libreen Sistema Orokorra" zona (Azalera: 118.960 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektORIZATU gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparru honetan mugatutako eta "B.20 Hirugarren sektoreko erabilera" eta "E.10 Bide-sistema orokorra" eremuek osatutako multzoak sektore bat osatzen dute dagokien antolamendu xehatua zehazteko. Horrez gain, aipatutako sektorea eta Zatiko Plana esparru honetan mugatutako "F.10 Bide-sistema orokorra" zona globalera zabal daitezke.

Testuinguru horretan, aurreko II. paragrafoan aipatutako Zatiko Plana finkatzen da, betiere "E.10 Bide-sistema orokorra" zona globalera, beste batzuen artean eta gutxienez, zabaltzeko egin beharreko egokitzapenaren kalterik gabe.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

- * Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzoru betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorren programazioa amaitu aurretik.
- * Azpiesparruan lur eta jarduera berriak barne hartzeko aukeraren kalterik gabe, "AL.19 Landarro", "AL.20 Auditz-Akular" eta "MZ.09 Donostiako saihesbidea (Illunbeko lotura)" hirigintza-esparruek Jardun Integratuko Esparrua osatzen dute eta Plan Orokor honetan "AAI.1.2" bezala identifikatzen da.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

C.- Sistema orokor publikoak lortu, gauzatu eta ordaintzeko erregimena.

Hirigintza-esparrutik sistema orokor publikoen sarerako zuzkidura publikora bideratuko diren lurak mugatuko den jardun integratuko esparruan barne hartuko dira, lur horiek lortu eta obrak gauzatu eta finantzatzeko ondorioetarako, bai gauzatze-erregimenaren eta programazio orokorraren arabera mugatutako jardun integratuko esparruan bai kasuan kasu dagozkion gauzatze-unitateetan.

A.U. "AL.19" (Jarr.)

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- "B.20 Hirugarren sektoreko erabilera" tipologiako zona globalaren hirigintza-erregimen xehatua

Salbuespen jakin batzuen kalterik gabe, aipatutako erregimena finkatu den Zatiko Planak (aurreko II. epigrafean aipatu denak) zehaztuko du. Salbuespen horiek honako alderdi hauek eragiten dituzte:

A.- Eraikigarritasuna sestraperan.

Antolamendu xehatuaren emaitzazko lursail eta espazioetan sestraperan baimendutako eraikigarritasun fisikoa bertan baimendu diren eta izaera berekoak diren eraikuntzekin lotuta dago, betiere Plan Orokor honen "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) zentzu horretan ezarritako irizpide orokorren arabera.

B.- Sestraperan baimendutako eraikuntzaren parametro arauemaileak:

Antolamendu xehatuaren emaitzazko lursail eta espazio bakoitzean sestraperan baimendutako gehieneko solairu-kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunarekin dago erlazionatuta, betiere zentzu horretan Plan Orokor honen "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) zentzu horretan ezarritako irizpide orokorren arabera.

C.- Antolamendu xehatuaren erregimena osatzea.

Zatiko Planean ezarritako antolamendu xehatuko erregimena osatu egingo da, aurreko III. epigrafeko 3. atalean adierazitakoaren arabera.

2.- "F.10 Hiri-espazio librean sistema orokorra" tipologiako zona globalaren hirigintza-erregimen xehatua.

Aipatutako Zatiko Planaren ondorioz esparrua egokitzeko eta/edo osatzeko beharraren kalterik gabe, esku-hartze eremua zona globalera iristen bada, Arau Partikular hauetan ezarritako erregimena beteko da.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILAK

Oro har, arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da. Hain zuzen ere, besteak beste honako baldintzatzaile hauek eragiten dute esparruan:

- * "C.1e Landaredia interesgarria duten eremuak.
- * "C.3 Ibai-ibilguak eta horiek babesteko ibaiertzak".
- * "C.10 Eremu akustikoak".

Kasu guztietan aipatutako baldintzatzaileak arautzen dituzten irizpideak ezarriko dira.

A.U. "AL.19" (Jarr.)

Modu osagarrian, errepideen esparruan indarrean dauden lege-xedapenetan (Foru Araudia) ezarritako irizpideak aplikatuko dira.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

Dagokion jardun integratuko esparrua mugatzeko, Arau Partikular hauen III. epigrafeko "4.A" atalean ezarritakoa beteko da.

Gainerakoan, baliozkotutako hirigintza-espeditanteetan ezarritako erregimenaren baldintza arauemaileak finkazen dira (aurreko II. epigrafean aipatu dira) eta berau garatzeko landuko diren gainerako dokumentuetan xedatzen direnekin osatuko dira (Urbanizatzeko Jardun Programa, eta abar).

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

Testuinguru horretan, arreta berezia jarriko da ondoren adierazitako gaien inguruko neurrien gainean: ibai-ibilguak; paisaia; mugikortasuna-iresgarritasuna; arrisku geoteknikoak; giro-zarata eta lasaitasuna; hondakinak eta lur-balantzeak; arrisku teknologikoak; husteak; eta abar.

Bereziki, eta esparruko ibai-ibilguei helduta, espazio libreen sistema gisa, orokorrak zein tokikoak, sailkatutako zonetan garatzen diren proiektu guztietan, arreta berezia jarriko da Molinao erreka toaren eta bere adarren ibilguetako balio naturalak, ibilbide naturala, ibaiertzeko landaredia eta dagokion zortasun-zona babesteko.

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AL.20 AUDITZ-AKULAR" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.20 Auditza-Akular" hirigintza-esparrua Altzako erdialdean dago, bertan finkatutako bizitegi-nukleoaren hegoaldean. Aipatutako bizitegi-nukleo finkatuak mugatzen du lurraldea mendebaldean eta iparraldean, Donostiako Saihesbideak hegoaldean eta "AL.12 Eskalantegi", "AL.13 Molinao", "AL.14 Papin" eta AL.19 Landarro" esparruek ekialdean. 800.679 m²-ko azalera du.

Bat dator ondorengo II. epigrafean aipatzen den 1995eko Plan Orokorren aldaketaren espediente mugatutako "AL.24 Auditza-Akular" eremuarekin.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * "AL.24 Auditza-Akular", "AL.19 Landarro" eta "MZ-09 Donostiako saihesbidea" eremuei buruzko 1995eko Plan Orokorren Aldaketan (behin betiko onarpena: 2008ko uztailaren 24a) esparrurako ezartzen diren irizpideak eta helburuak finkatzea, bai eta proposamenak finkatzea ere.

Salbuespenei dagokienez, honako alderdi hauek eragiten dira: espediente mugatutako hirigintza-erakigarritasun berriaren goranzko aldaketa, mugatutako bizitegi-erakigarritasun berriaren eta etxebizitza berrien erregimen juridikoa egokitzeko beharra, Hirigintza Arau hauetan adierazitako baldintzen arabera. Hain zuzen ere, erakigarritasunak guztira 33.280 m²(s)-ko hazkundera ezagutu du. Horietatik 18.892 m²(s) bizitegi-erabilerarako dira eta 14.388 m²(s) hirugarren sektoreko erabilerarako eta ekipamendu pribaturako.

- * Testuinguru horretan, honakoak esparruan proposatutako helburu nagusietako batzuk:
 - Bizitegi-programa garrantzitsu bat aurreikustea, hartara, etxebizitza babestuen esku-hartze esanguratsu bat ahalbidetzeko, eta, bide batez, gaur egun udalerriko biztanle gehienek etxebizitza bat eskuratzeko dituzten oztopoak gainditzeko laguntzeko. Horrekin batera, espazio libreak eta ekipamenduak hornituko dira esparruan bertan zein bere inguruan.
 - Auditza-Akularreko bizitegi-programa antolatzea. Hartara, hirigintza-garapenean etxebizitzaren behar kuantitatiboei erantzuteaz gain, behar kualitatiboei erantzuteko. Xede horrekin, Altzako lurraldean eta hiri-testuinguruan barne hartuko da bizitegi-programa.
 - Altza-Antxoko hiri-ingurune osora inguruan duen Bide Sistema Orokorretik sartzeko baldintzak hobetzea. Gaur egungo bizitegi-asentamenduen gainean egingo den hiri-garapen berriari dagokion trafikoen presioa saihestuko da eta jarduera guztiak elkarren artean eta inguruko zonekin konektatuko dira, konexio zuzenak errazteko helburuarekin.

A.U. "AL.20" (Jarr.)

- Bizitegi-programaren garapenarekin Altzako hiri-ertza definitzea. Lurraldean fatxada bereizgarri berri bat egin behar da eta jarduera berria eta gaur egungo hiri-testuingurua bereizi, jarduera berriari nortasun propioa eman.
- Bizitegi-zona berria iragazgaiztea, Altzatik lurralde natural honetara eta inguruko hezkuntza- eta kirol-ekipamenduetara sarrera errazteko. Jardueraren ondorioz ez da oztoporik edo eragozpenik eragingo gaur egungo biztanleriaren eta inguruko espazio irekien artean.
- Hiri-parke berri bat sortzea. Molinao erreka toren bi alboetara luzatuko da, Auditx-Akularreko eta Molinaoko bizitegi-garapenen eta Landaroko ekonomia-jardueren garapenen artean.

Horrenbestez, guztira 3.062 etxebizitza berri inguru antolatuko dira (alde aurretik daudenez eta finkatu direnez gain). Horietatik 1.726 erregimen orokorreko babes ofizialeko erregimenarekin daude lotuta, 628 erregimen bereziko etxebizitza tasatuekin eta gainerako 708 sustapen libreko etxebizitzaren erregimenarekin.

- * Esparruan garatuko den tokiko sistema-sareari dagokionez, honako baldintza arauemailea hauek finkatu dira:
 - Espazio libreen zuzkidurak sektorearen azaleraren %20 beteko du gutxienez, eta grafikoa adierazi diren espazio libreak barne hartuko ditu.
 - Kirol-ekipamenduen zuzkidurak sektorearen azaleraren %7,5 beteko du gutxienez eta ipar-ekialdeko muturrean (Larres ibarrean) kokatuko da lehentasunez.
 - Kiroltoakoak ez diren ekipamenduen zuzkidurak sektoreko azaleraren %5 beteko du gutxienez eta hego-ekialdeko muturrean kokatuko da, gaur egun jada ekipamenduetarako erabiltzen diren lurzoruei jarraikotasuna eman.
 - Antolamendu xehatuaren plangintzan zehaztuko dira espazio libreen ezaugarriak. Irizpide nagusia izango da bizitegi-garapenetik hurbilen dauden zonetan tratamendu urbanizatu trinkoagoa ematea eta lurraldearen gainerakoan intentsitatea arintzea, gaur egungo erabilera tradizionalak bateratuz.
 - Espazio libre horiek alde batera utzita, antolamendu xehatuaren plangintzan bizitegi-bilbearen barruko beste mota bateko espazio libreak zehaztuko dira.
- * Dagokion antolamendu xehatua zehazteko, "AL.24 Auditx-Akular" AUIaren Zatiko Plana aldatu behar da. Lehen aipatutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketaren espedientea garatzean sustatu zen aipatu plana eta 2009ko urriaren 30eko udal-ebazpen bidez onartu zen behin betiko. Zatiko Plan horretan adierazitako antolamendu xehatua Plan Orokor honetan barne hartutako aldaketetara egokitzeko beharrak (hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea; proiektatutako bizitegi-eraikigarritasun berriaren erregimen juridikoaren aurreikuspen arauemailetara egokitzea; eta abar) planaren aldaketa justifikatzen du.
- * Trenbide-iresgarritasun eta -komunikazioko sistema hobetzea, horretarako aukera teknikorik badago. Xede horrekin, Roteta-Azpikoa inguruan, mugakidea den Harria esparruan dagoenean, aurreikusitako Euskotren-en trenbide-sareko bidaiarien geltokirako sarbide berriak aurreikusi dira. Edozein modutan, esparruan eskumenekoa den Administrazioak sustatzen dituen azterketa eta proiektuetan adierazitakoa betekoa da. Gaur egun martxan dira azterketa eta proiektu horiek.

A.U. "AL.20" (Jarr.)

- * Esparruak barrutik zein kanpora duen komunikatzeko eta artikulatzeko bide-sistemaren baldintzak optimizatzea. Horretarako, Eskalantegi-Molinao-Antxo ingurunearekin komunikatzeko tokiko bide-sistema, Altzako goiko eta beheko zatiak komunikatzen dituen, gauzatu eta hobetuko da, Darieta bidea luzatuz eta egokituz.

Esparrua mugakide duen "AL.12 Eskalantegi" esparruarekin komunikatzeko eta artikulatzeko bidea "AL.121. Sasuategi" azpiesparruaren Hiri Antolamendu Plan Berezia lantzean antolatuko da.

- * Zuzkidura-bizitegiak antolatzea. Xede horretarako erreserbatuko den lurzorua 1,5 m²(s) izango da, gutxienez, bizitegi-erabilerako 100 m²(s) lurzorugatik, edo aurreikusitako etxebizitza berri bakoitzagatik.
- * "AL.19 Landarro", "AL.20 Auditz-Akular" eta "MZ.09 Donostiako saihezbidea (Illunbeko lotura)" Esparruetan barne hartutako lurrak jardun integratuko esparru berean eta bakar batean barne hartzea."

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ AL.20 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona.

(Azalera: 647.392 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
 - Proiektatutako garapen berrietara lotua⁽¹⁾: 320.480 m²(s)
 - Aldez aurretiko eraikigarritasuna.
Bat dator aurreko II. epigrafean aipatu diren eta 1995eko Plan Orokorraren esparruan sustatu diren hirigintza-plangintzako espedienteetan finkatutako bizitegi-eraikigarritasunarekin eta nekazaritza-erabilerako ekonomia-jardueren eraikigarritasunarekin.
- * Sestrapean:
Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

⁽¹⁾ Esparruan proiektatutako eraikigarritasun berria bat dator Arau Partikular hauetako II. Epigrafean aipatzen diren eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen hirigintza-espedienteetan aurreikusitakoarekin, eta 33.280 m²(s) gehiago dira sestra gainean, bizitegi-erabilerarako [18.892 m²(s)], eta hirugarren sektoreko erabilerarako eta ekipamendu pribaturako [14.388 m²(s)]; gainera, sestrapean baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna gehitu behar da, Plan Orokor honetan berau arautzeko ezarri diren irizpide orokorren arabera.

A.U. "AL.20" (Jarr.)

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean: aurreko II. epigrafean aipatutako Zatiko Planaren aldaketaren espedientearen zehaztuko da.
- Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza 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.

* Eraikuntza-altuera: aurreko II. epigrafean aipatutako Zatiko Planaren aldaketaren espedientearen zehaztuko da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

b) Plan Orokor honek baliozkotzen duen eta indarrean dagoen plangintzan hirigintza-garapen berrien testuinguruan proiektatu den bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

* Proiektatutako bizitegi-eraikigarritasuna (berria):

- | | |
|--|----------------------------|
| - BOE erregimenera lotua (%55,40):..... | 147.408 m ² (s) |
| - Erregimen bereziko etxebizitza tasatuen erregimenera lotua (%20,72): | 55.147 m ² (s) |
| - Sustapen librekoa ⁽¹⁾ (%23,88): | 63.537 m ² (s) |
| - Guztizkoa (%100):..... | 266.092 m ² (s) |

* Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna.

Bat dator aurreko II. epigrafean aipatzen diren eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen hirigintza-espedienteetan finkatutako esparruko gune isolatuetan kokatutako bizitegi-eraikigarritasunarekin.

c) Esparruan proiektatutako gainerako hirigintza-eraikigarritasun berria -54.388 m²(s)- hirugarren sektore erabilerarako eta ekipamendu pribaturako da.

⁽¹⁾ Plan Orokor honek baliozkotzen duen 1995eko Plan Orokorraren Aldaketaren espedientearen (aurreko II. epigrafean aipatua) finkatutako gune isolatuen bizitegi-eraikigarritasuna kanpo utzita.

A.U. "AL.20" (Jarr.)

d) Zuzkidura-bizitegi publikoen sarea:

Antolamendu xehatuaren plangintzan zuzkidura-bizitegi publikoetarako $1,5 \text{ m}^2(\text{s})$ edo gehiago sailkatuko ditu bizitegi-erabilerako $100 \text{ m}^2(\text{s})$ bakoitzagatik edo aurreikusitako etxebizitza berri bakoitzagatik.

1.2.- "E.10 / AL.20 Bide Sistema Orokorra" zona

(Azalera: 61.489 m^2)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

1.3.- "F.10/AL.20 Hiri Espazio Libreen Sistema Orokorra" zona

(Azalera: 91.798 m^2)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

- * Esparruko bizitegi-zona globalaren antolamendu xehatua zehazteko aurreko II. epigrafean aipatutako Zatiko Plana aldatuko da.
- * Bestalde, esparruaren gainerakoari dagokionez, eta bide-sistema orokorrari ("E.10 Bide Sistema Orokorra") eta hiri-espazio libreen sistema orokorrari ("F.10 Hiri Sistema Libreen Sistema Orokorra") helduta, dagokion antolamendu xehatuaren erregimena Plan Orokor honetan ezarritakoa da.
- * Esparrua mugakide duen "AL.12 Eskalantegi" esparruarekin komunikatzeko eta artikulatzeko bidea "AL.121. Sasuategi" azpiesparruaren Hiri Antolamendu Plan Berezia lantzean antolatuko da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

- * Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzoru betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.
- * Azpiesparruan lur eta jarduera berriak barne hartzeko aukeraren kalterik gabe, "AL.19 Landarro", "AL.20 Auditx-Akular" eta "MZ.09 Donostiako saihezbidea (Illunbeko lotura)" hirigintza-esparruek Jardun Integratuko Esparrua osatzen dute eta Plan Orokor honetan "AAI.1.2" bezala identifikatzen da.

A.U. "AL.20" (Jarr.)

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Aipatutako Zatiko Plana (aurreko II. epigrafean aipatu dena) aldatzeko espedientea landu eta onartuko da Plan Orokor hau indarrean sartu eta bi urteko epean.

C.- Sistema orokor publikoak lortu, gauzatu eta ordaintzeko erregimena.

Hirigintza-esparrutik sistema orokor publikoen sarerako zuzkidura publikora bideratuko diren lurak mugatuko den jardun integratuko esparruan barne hartuko dira, lur horiek lortu eta obrak gauzatu eta finantzatzeko ondorioetarako, bai gauzatze-erregimenaren eta programazio orokorraren arabera mugatutako jardun integratuko esparruan bai kasuan kasu dagozkion gauzatze-unitateetan.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako zona globalaren hirigintza-erregimen xehatua.

Dagokion antolamendu xehatua zehazteko, "AL.24 Auditx-Akular" AUIaren Zatiko Plana aldatu behar da. Lehen aipatutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketaren espedientea garatzean sustatu zen aipatu plana eta 2009ko urriaren 30eko udal-ebazpen bidez onartu zen behin betiko.

Hirigintza-txosten horretan eta zehaztuko den antolamendu xehatuan honako aurreikuspen hauek hartuko dira kontuan, besteak beste:

A.- Testuinguru horretan, esparruan proiektatutako eraikigarritasun fisiko osoa antolatuko da.

B.- Aipatutako Zatiko Planean antolatutako "A.5.2" lursailaren hirigintza-erregimena jarraian adierazitako zehaztapenen arabera erabakiko da:

a) Azpizona xehatuaren tipologia.

Lursaila titulartasun pribatuko "g.00 Ekipamendu komunitarioa" tipologiaren barruan sailkatuko da.

b) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: 14.000 m²(s)

* Sestrapean:
Sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa esparruko aurreikuspen orokor arauemaileen emaitzakoa izango da.

A.U. "AL.20" (Jarr.)

- c) Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak. Altuera eta solairu kopurua.

Baldintza horiek Zatiko Planaren aldaketaren testuinguruan zehaztuko dira.

- d) Eraikuntza eta lursail-zatiketa eta jabari baldintza partikularrak.

Baldintza horiek Zatiko Planaren aldaketaren testuinguruan zehaztuko dira.

- e) Erabilera-baldintza partikularrak:

Lursaila eta bertan sestra gainean aurreikusitako eraikigarritasuna, ekipamendu pribatuko erabilera bideratuko dira, Plan Orokor honetan ezartzen diren baldintzen arabera.

- C.- Sestrapean baimendutako eraikigarritasunaren irizpide arauemaileak.

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.

- D.- Sestrapean baimendutako eraikuntzaren formaren parametro arauemaileak:

Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

2.- "E.10 Bide-sistema orokorra" eta "F.10 Hiri-espazio libreen sistema orokorra" tipologiako zona globalen hirigintza-erregimen xehatua.

Erregimen hori Arau Partikular hauetan zehaztutakoa da.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Oro har, arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da. Hain zuzen ere, besteak beste honako baldintzatzaile hauek eragiten dute esparruan:

- * "C.1e Landaredia interesgarria duten eremuak.
- * "C.3 Ibai-ibilguak eta horiek babesteko ibaiertzak".
- * "C.10 Eremu akustikoak".

Kasu guztietan aipatutako baldintzatzaileak arautzen dituzten irizpideak ezarriko dira.

A.U. "AL.20" (Jarr.)

Modu osagarrian, errepideen esparruan indarrean dauden lege-xedapenetan (Foru Araudia) ezarritako irizpideak aplikatuko dira.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honen Katalogoan barne hartu da Miraballes baserriak osatzen duen presuntzio arkeologikoko zona.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

Dagokion jardun integratuko esparrua mugatzeko, Arau Partikular hauen III. epigrafeko "4.A" atalean ezarritakoa beteko da.

Gainerakoan, baliozkotutako hirigintza-espedienteetan ezarritako erregimenaren baldintza arauemaileak finkatzen dira (aurreko II. epigrafean aipatu dira) eta aurreko II. epigrafean aipatzen den Zatiko Planaren aldaketaren ondorioz egin beharreko egokitzapenak barne hartu dira, hala dagokienean, eta aipatutako plana garatzeko landuko diren gainerako dokumentuetan xedatzen direnekin osatuko dira (Urbanizatzeko Jardun Programa, eta abar).

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

Testuinguru horretan, arreta berezia jarriko da ondoren adierazitako gaien inguruko neurrien gainean: ibai-ibilguak; paisaia; mugikortasuna-iresgarritasuna; arrisku geoteknikoak; giro-zarata eta lasaitasuna; hondakinak eta lur-balantzeak; arrisku teknologikoak; husteak; eta abar.

Bereziki, eta esparruko ibai-ibilguri helduta, espazio libreen sistema gisa, orokorrak zein tokikoak, sailkatutako zonetan garatzen diren proiektu guztietan, arreta berezia jarriko da Molinao erreka toaren eta bere adarren ibilguetako balio naturalak, ibilbide naturala, ibaiertzeko landaredia eta dagokion zortasun-zona babesteko.

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AL.21 PASAIAKO SAIHESBIDEA" (Altza)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"AL.21 Pasaiaiko saihesbidea" hirigintza-esparrua Altza auzoaren ekialdean dago. Funtsean, izen bereko errepideak osatzen du eta Las Mercedes-eko loturatik, Donostiako Saihesbidea eta Antxo lotzen dituenetik, Pasaiaiko udalerriarekiko mugaraino luzatzen da. 76.536 m²-ko azalera du.

Bat dator ondorengo II. epigrafean aipatzen den 1995eko Plan Orokorren aldaketaren espedientean mugatutako "AL.26 Pasaiaiko saihesbidea" eremuarekin.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

"AL.21 Esnabidea", "AL.23 Las Mercedes" eta "AL.26 Pasaiaiko saihesbidea" eremuei buruzko 1995eko Plan Orokorren Aldaketan (behin betiko onarpena: 2007ko apirilaren 27a) esparrura ezartzen diren irizpideak eta helburuak finkatzea, bai eta proposamenak finkatzea ere. Honako helburu hauek aipa daitezke:

- * N-1 errepidearen eta A-8 autobidearen arteko lotura berrantolatzea. Foru Aldundiak egin du proiektua, "Pasaiaiko saihesbidea" izenarekin, eta zuzenean lotzen ditu aipatutako bi bideak. Pasaia eta Donostia arteko A-8 errepidean bidesaria kentzea aurreikusi da eta errepidean hiru errai jartzea noranzko bakoitzean, leku horretatik Donostiako errepide-saihesbideraino. Era berean, N-1 errepideak, Pasaiaiko portura eta Herrerara sartzeko loturaren arteko zatian, bide metropolitarraren funtzioak beteko ditu.
- * Ibilbide berriak bat dator lehen aipatutako plangintza-dokumentuko xehetasun-definizioekin (ez dira lotesleak). Besteak beste, aipatzekoak dira:
 - Tunela N-1 errepidearekin lotzea, Errenteriako saihesbidearen ipar-ekialdeko muturrean.
 - Gaur egun N-1 errepideak Donostiarantz duen ibilbideari dagokionez, tunelaren hasieran glorieta goratu bat jarriko da; era berean, Pasaiaiko Portuarekin Errenteriako Sorgintxulo kalearekin komunikatuta dago, bai eta saihesbidearekin paraleloan luzatzen den bide berriarekin ere (mendebaldetik), San Markos bideak gaur egun duen ibilbidean, hain zuzen ere lehen aipatutako glorieta eta Las Mercedes auzoaren parean saihesbide berriaren proiektatutako maila bikoitzeko glorieta artean.
 - Bide horiei eta aipatutako glorietai esker Saihesbidera lotzen diren elementu sekundario guztiak elkar konektatzea lortzen da. Kasu bakoitzean, Saihesbidearen enbor nagusiarekin lotuta dauden erdi-loturen antzera egituratzen dira.
 - A-8 saihesbidearen zeharkako konexioa, Irungo noranzkoan, Las Mercedes-eko glorieta bitartez.

A.U. "AL.21" (Jarr.)

- Glorieta horretara komunikatuta egongo dira, lehen deskribatu den Antxora sartzeko zerbitzubideak, Altzara eta Landarrora sartzeko bidea eta Beraun, Las Mercedes eta Txirrita/Maleo industria-zonara sartzeko bideak. Guztiak barrutik daude lotuta A-8 errepidearekin (Irungo noranzkoan).
- Saihesbidearekin paraleloan luzatzen den bidearen erdialdean beste glorieta bat dago. Antxoko herrigunerako sarrera da eta nabarmenki hobetzen du bide-sistema metropolitarretik aipatutako esparrurako eta Molinao ibarraren atzealdean proiektatutako bizitegi-garapen berrietarako iredarritasuna.

Oro har, gauzatuta daude, jada, aipatutako plangintza-espeditentean aurreikusitako esku-hartzeak.

- * Esparrua Donostia/Hendaia trenbide-ibilbideak eragiten du. Hala ere, ez da bertako hirigintza-definizioa eragingo duen esku-hartzerik aurreikusi ez eta itsasertzaren babes-zortasuna (Molinaoko erreka) eragiten duenik ere.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "E.10 / AL.21 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 76.257 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

1.2.- "E.20/AL.21 – Trenbide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 279 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzoru betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorren programazioa amaitu aurretik.

A.U. "AL.21" (Jarr.)

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Ez da adierazi.

C.- Sistema orokor publikoak lortu, gauzatu eta ordaintzeko erregimena.

Esparruan eskumenekoa den Administrazioaren ardura izango da lurzorua lortzea eta azpiesparruan barne hartuta dauden sistema orokorrak gauzatzea eta ordaintzea.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

Balioztatutako hirigintza-plangintzaren espedientean (aurreko II. epigrafean aipatu da) araututako hirigintza-erregimen xehatua finkatzen da.

Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio xehatua" planoan barne hartutakoak dira.

Bestalde, antolatutako azpizonen eraikigarritasun fisikoa, lursailen eraikuntza-formaren baldintza arauemaileak, eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua, eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak, antolatutako azpizona xehatuen erabilera-baldintza partikularrak eta jabari-baldintza partikularrak arautzeko kontuan hartuko da Plan Orokor honen "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan antolatutako azpizona xehatueterako ezartzen dena.

2.- Hiri-lurzorua kategoriaz.

Hirigintza Esparru honetako lur guztiak hiri-lurzorua finkatuak dira.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Oro har, 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 dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari edo kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

Modu osagarrian, foru-sareko errepideen (Foru Araudia) eta trenbide-sareen esparruetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideak aplikatuko dira.

A.U. "AL.21" (Jarr.)

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Pasaiaiko Saihesbidearen bide-sistema orokorrari dagokion urbanizazio-erregimena, zentzu horretan Gipuzkoako Foru Aldundiak lantzen duen proiektuan definituko da. Proiektu horretako obrak ia amaituta daude.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

Egindako proposamenak gauzatze zuzkidura publikoko jarduerari dagozkien baldintzak beteko dira.

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

Bide- eta trenbide-sistema orokorren sistema orokorren barruan gauzatuko diren obrak esparruan eskumenekoa den Administrazioaren ardura izango dira.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ez da berariaz identifikatu plangintzarekin bat ez datorren eraikuntzarik.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

Testuinguru horretan, arreta berezia jarriko da ondoren adierazitako gaien inguruko neurrien gainean: giro-zarata eta lasaitasuna; arrisku teknologikoak; eta abar.

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.