



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

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

Bigarren Liburua
AMARA BERRI (AM)

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.

Bigarren Liburua.
AMARA BERRI (AM)

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, delineaizaile proiektugilea
 - . Ricardo Lobo, ingeniari kartografoa
 - Miguel Angel López Palancar, bide, ubide eta portuetako ingeniaria (CINSA. EP taldea).
- * Zerbitzu-azpiegiturak:

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

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

LANEN ZUZENDARITZA

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

AURKIBIDE OROKORRA

"1. MEMORIA" DOKUMENTUA.

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

"2. HIRIGINTZA ARAUAK" DOKUMENTUA.

"2.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK"

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

"3. KATALOGOA" DOKUMENTUA.

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

"5. PLANOAK" DOKUMENTUA.

AURKIBIDE OROKORRA

LEHEN LIBURUA

Altzako (AL) A.U.en Arau Partikularrak

BIGARREN LIBURUA

Amara Berriko (AM) A.U.en Arau Partikularrak

HIRUGARREN LIBURUA

Añorgako (AÑ) A.U.en Arau Partikularrak

LAUGARREN LIBURUA

Antiguo-Ondarretako (AO) A.U.en Arau Partikularrak

BOSGARREN LIBURUA

Ategorrieta-Uliako (AU) A.U.en Arau Partikularrak

SEIGARREN LIBURUA

Aieteko (AY) A.U.en Arau Partikularrak

ZAZPIGARREN LIBURUA

Erdialdeko (CE) A.U.en Arau Partikularrak

ZORTZIGARREN LIBURUA

Egiako (EG) A.U.en Arau Partikularrak

BEDERATZIGARREN LIBURUA

Groseko (GR) A.U.en Arau Partikularrak

HAMARGARREN LIBURUA

Ibaetako (IB) A.U.en Arau Partikularrak

HAMAIKAGARREN LIBURUA

Igeldoko (IG) A.U.en Arau Partikularrak

HAMABIGARREN LIBURUA

Intxaurrendoko (IN) A.U.en Arau Partikularrak

HAMAHIRUGARREN LIBURUA

Loiolako (LO) A.U.en Arau Partikularrak

HAMALAU GARREN LIBURUA

Martuteneko (MA) A.U.en Arau Partikularrak

HAMABOSGARREN LIBURUA

Miracruz-Bidebietako (MB) A.U.en Arau Partikularrak

HAMASEIGARREN LIBURUA

Miramon-Zorroagako (MZ) A.U.en Arau Partikularrak

HAMAZAZPIGARREN LIBURUA

Zubietako (ZU) A.U.en Arau Partikularrak

HEMEZORTZIGARREN LIBURUA

Lurzoru urbanizaezineko (LUE) A.U.en Arau Partikularrak

AURKIBIDEA:

Or.:

- A.U. AM.01	"Amarako zabalgunea (I)"	1
- A.U. AM.02	"Amarako zabalgunea (II)"	7
- A.U. AM.03	"Amarako zabalgunea (III)"	12
- A.U. AM.04	"Amarako zabalgunea (IV)"	18
- A.U. AM.05	"Loiolako erriberak"	23
- A.U. AM.06	"Morlans"	29
- A.U. AM.07	"Donostiako saihesbidea (Amara/Loiolako erriberen zatia)"	33
- A.U. AM.08	"Anoeta"	36
- A.U. AM.09	"Morlans-Behera"	41

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.
5. Kosta Legearen aplikazioa.

A.U. "AM.01 AMARAKO ZABALGUNEA (I)" (Amara Berri)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Urumea ibaiko paduretan Kortazar zabalgunearen Hegoalderako jarraipenaren hasiera da. Mugak: Ekialdean, ibaia; Mendebaldean, Errondo Pasealekua; Iparraldean, Mendeurren Plaza; eta Hegoaldean, Pio XII biribilgunea.

Aurreko mendeko hirurogeiko hamarkadan garatu zen, hiribide zabal eta etxadi handitan oinarritutako zabalgune-morfologiarekin. 99.042 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparru garatua den aldetik, gaur egungo ezaugarri morfo-tipologikoak finkatzera zuzenduta daude aurreikuspenak, hirira sartzeko eskema berrira egokitzeko bide-erlaketaren bat egitea kaltetu gabe.

Eremuaren antolamenduaren oinarritzko helburuak eta xede horrekin esku hartzeko dagozkien irizpideak honako hauek dira:

- * Esparruaren ezaugarri morfologiko orokorrak finkatzea, bai eta fatxaden osaeran eta forman hainbat etxadiren batasuna ere.
 - * Hirigunerako proiektatzen den ibilgailu eta oinezkoen trafikorako eskema orokor berria aplikatzea. Bertan Errondo Pasealekuan hiritik irteteko trafiko nagusia bilduko da eta Bizkaia Pasealekuan, berriz, hirian sartzeko trafikoa. Era horretan, Antso Jakitunaren hiribidea herri barruko eta garraio publikorako zerbitzua eskaintzeko bide gisa geldituko da.
- Helburu hori kontuan hartuta, nahiko garrantzitsuak izango diren urbanizazio-neurriak gauzatzea aurreikusi da, Antso Jakitunaren Hiribideko eta Errondo Pasealekuko bideak eraldatzeko.
- * 2007ko azaroaren 27ko ebazpen bidez behin betiko onartutako Astoria eraikineko aparkalekua handitzeko Plan Berezia finkatzea.
 - * Itsas eta lehorreko jabari publikoa, eta honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo eraikin zahar zein berritan erabilerak ezartzeko helburuarekin), dagokion babes-zortasuneko zona barne hartuta, arlo honetan indarrean dagoenera egokituko da.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira Arau Partikular honetako "5. Kosta Legearen Aplikazioa. Amara Berri. (Iparraldea)" planoan grafiatutako jabari publiko hori mugatzea, itsasoaren erribera eta babes-zortasuneko zona.

Babes-zortasuneko zona horrek 20 metroko sakontasunean eragiten du, itsasoaren erriberatik neurtuta.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.20 / AM.01 – Zabalgunekeo bizitegi" zona. (Azalera: 87.624 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainea: Hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da Arau Partikular hauetan definitutako eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak aplikatu izanaren emaitza, Esparruan antolatutako irabazi asmoko lursail guztietan.
- * Sestrapean: zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Eraikuntzaren profila:
 - Sestra gainea IX(a)
 - Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzekeo baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzekeo baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.
- * Eraikuntzaren altuera: 32,30 m.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak "A.20" zona globalerako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.2.- "E.10 / AM.01 – Bide-sistema orokorra" izeneko sistema orokorra (Azalera: 11.418 m²)

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

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

Bide-sistema orokorrean aurreikusitako ekimen publikoko esku-hartzeak gauatzeko ez da eperik 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 definitzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean
Lursail bakoitzaren eraikigarritasuna da Arau Partikular honetan definitutako eraikuntzaren forma arautzen duten parametroen aplikazioaren ondoriozkoa.
- * 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
Bizitegi-lursailetan Arau Partikular hauetan kasurako ezarritako irizpide orokorrak aplikatuko dira.
Gainerako lursailetan eginak dauden eraikuntzak gaur egun duten profil eta altuerako baldintzetan finkatzen dira.

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

- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.
- * Atikoaren atzeraemangunea: 2,00 m eraikinen fatxaden luzera osoan, baita etxadi patioetako fatxadak barne hartuta ere.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak

- * Eraikuntza-lerrokadurak:
Bertan dauden eraikuntza-lerrokadurak finkatzen dira, kanpoko fatxadei zein etxadi-patioen fatxadei dagozkienak. Finkatze hori, gainera, eraikuntza horien sestra gaineko eta sestrapeko gaur egungo okupazio-baldintzetara zabaltzen da.
- * Hegalak:
Bizitegi-lursailetarako Plan Orokor honetan zein plan hori garatzeko sustatuko diren urbanizazio eta eraikuntzako udal-ordenantzetan ezarritakoaren arabera erregulatuko dira hegalak.
- * Barne-patioak:
Bizitegi-lursailetarako Plan Orokor honetan zein plan hori garatzeko sustatuko diren "urbanizazio eta eraikuntzako udal-ordenantzetan" ezarritakoaren arabera erregulatuko dira hegalak.
- * Tratamendu estetikoaren baldintzak:
"a.20.1", "a.20.2", "a.20.3", "a.20.4", "a.20.5" eta "a.20.6" lursailetan gerta daitezkeen ordezkatzeko noizean behingo lanek, bertan eraikitako etxadiek gaur egun dituzten uniformetasun-ezaugarriak gorde beharko dituzte.
- * Lursail-zatiketako baldintzak.
Lursail-zatiketako gaur egungo baldintzak finkatzen dira.

E.- Jabari-baldintza partikularrak

Gaur egun dauden jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

Ildo horretatik, Antso Jakitunaren Hiribidean aparkaleku pribatuek zorupean okupatutako espaloiek, gaur egun dituzten erabilera publikoko baldintzak (espaloia) izaten jarraituko dute kanpoaldean.

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

F.- Antolatutako zona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak

Orokorrean, erabilera xehatuko zonen erabilerako gaur egungo baldintza partikularrak finkatzen dira.

Bizkaia Pasealekuan dauden eraikinak bide publikoaren lerrokatutatik 10,00 m atzeratuko dira, eta espazio hori behe-solairuaren mailan kokatutako erabilera pribatuko terraza edo lorategi gisa erabili ahal izango da. Espazioaren perimetroa oinzerrenda bete baten gainean jarritako burdina-hesi batez itxi ahal izango da. Oinzerrendak, gehienez, 80 cm izango ditu.

Errondo Pasealekuak Jose M^a Salaberria kalearekin bat egiten duen gunean erregai-hornidurako unitatea finkatzen da.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lur guztiek hiri-lurzoru finkatu izaera dute, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza duten lursailak hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzea kalte gabe.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbat gauzaren artean, kontuan izan behar da Urumea ibaia dagoela ibai-ibilgu gisa eta itsas eta lehorreko jabari gisa. Era berean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan esparrua integratzeari lotutako baldintzak behar bezala hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena

Errondo pasealekuko eta Antso Jakitunaren hiribideko errepideen eraldaketa urbanizatzeko obra-proiektu arrunt baten bitartez gauzatuko da.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa

- * Errondo pasealekuko eta Antso Jakitunaren hiribideko errepideak eraldatzeko lanak Donostiako Udalak finantzatzeko ditu.
- * Erabilerak haztatzeko koefizienteak: kasu honetan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiaren inguruan ezarritakoa beteko da.

3.- Programazio-erregimena.

Errondo pasealekuko eta Antso Jakitunaren hiribideko errepideak eraldatzeko zehazten diren ekimen publikoko esku-hartzeak gauzatzeko ez da eperik jarri.

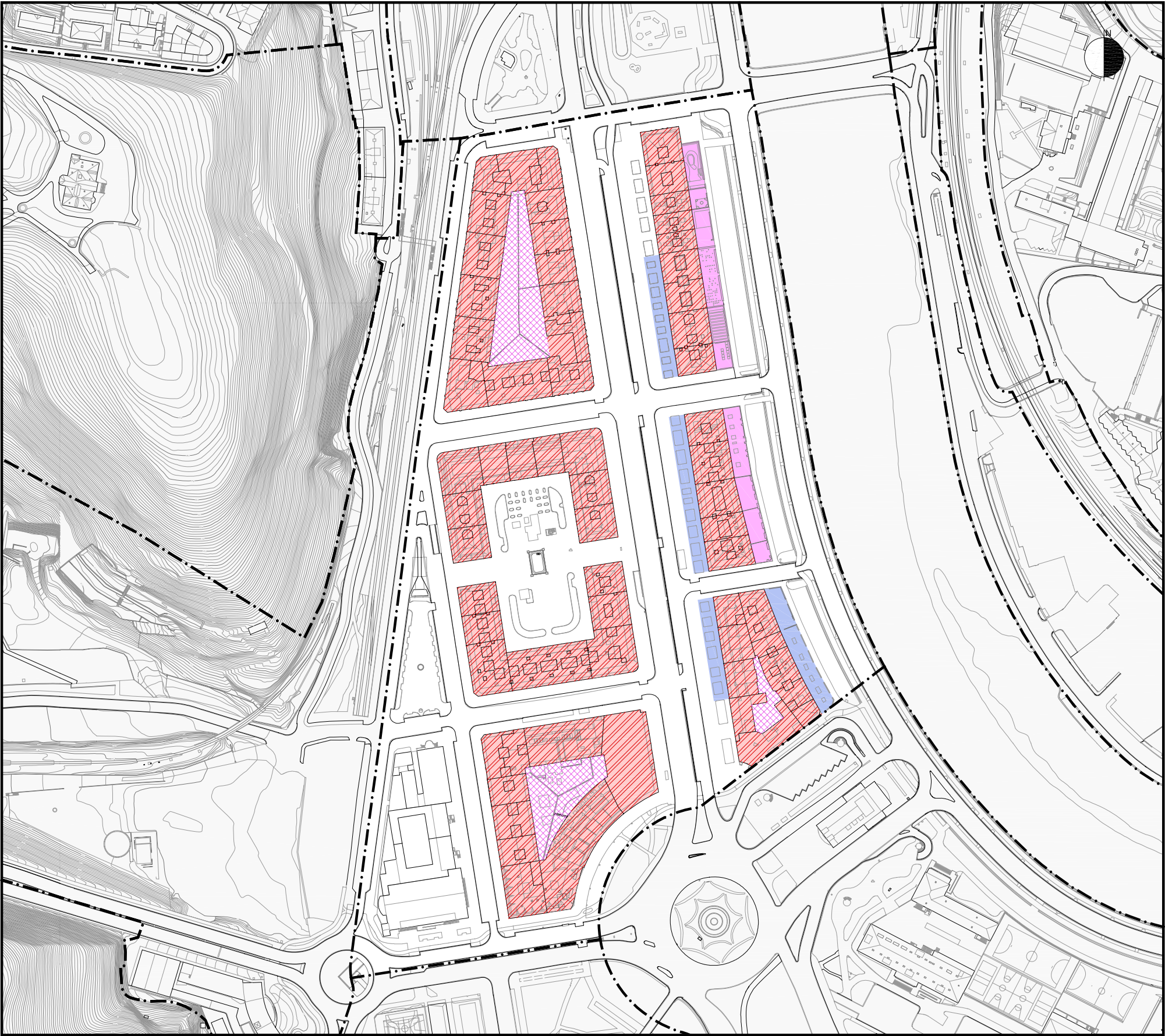
VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

1. Eraikuntza- eta jabari-baldintzak.

"AM.01 Amarako Zabalgunea I"



-  a.22 Eraikinak (goi-solairuak)
-  "Behe-solairuan" edo "erdisotoan", "etxadi-patioetan", "terrazetan" eta bestelakoetan baimendutako eraikuntzak
-  Lursailetakako espazio pribatiboak, sestra gaineen eraiki ezin direnak eta gainazalean "erabilera publikoko" zortasunaren mende daudenak
-  Lursailetakako espazio pribatiboak, sestra gaineen eraiki ezin direnak
-  HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)



1: 2.500 ESKALA

1. ERAIKUNTZA ETA JABARI BALDINTZAK

A.U. "AM.02 AMARAKO ZABALGUNEA (II)" (Amara Berri)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Batez ere XX. mendeko hirurogeiko eta laurogeiko hamarkaden artean garatuta, etxadi edo bloke irekiko morfologiarekin, 146.908 m²-ko azalera du. Mugak: Hego-mendebaldean, Errondo pasealekua; Ekialdean, Karlos I.a hiribidea; eta Iparraldean, Pedro Manuel Collado kalea.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Osorik garatutako esparrua da, eta bere ezaugarri morfologikoak finkatzeko planteatzen dute sestra gainean dagoen eraikigarritasuna handitu gabe. Bertan egindako aurreikuspenak mugikortasunarekin eta garraioarekin lotutako gaiak konpontzera bideratuta daude.

Esparruan aurreikusitako trafikoko eskema orokor berria aplikatuko litzateke. Eskema horrek Errondo pasealekuan eragingo du eta, ondorioz, gaur egun bertatik igarotzen den errepidean aldaketak sor ditzake.

Bestalde, indarrean dauden honako plangintzako tresna hauek baliozkotzen dira:

- * 2002ko ekainaren 5eko udalaren ebazpen bidez behin betiko onartutako "g.000.7/AM.02 Errondo pasealekua" lursailaren xehetasun-azterlana.
- * 2008ko apirilaren 4ko udalaren ebazpen bidez behin betiko onartutako AM.02 Amarako zabalgunea (II) AlUren Amarako Osasun Etxea (g.007) eta Peñaflorida institutua (g.001) hartzen dituen ekipamendu-etxadiaren plan berezia.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.20 / AM.02 - Zabalguneko bizitegi" zona.

(Azalera: 122.681 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

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

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Eraikuntzaren profila eta altuera:

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.20 Zabalguneo bizitegi" zona globalerako ezarritakoo.

1.2.- "E.10 / AM.02 - Bide-sistema orokorra" izeneko sistema orokorra (Azalera: 19.115 m²)

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

1.3.- "E.20 / AM.02 –Trenbide-sistema orokorra" izeneko Sistema Orokorra (Azalera: 5.112 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak 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.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Bide-sistema orokorrean ekimen publikoko esku-hartzeak gauzatzeko ez da eperik ezarri.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

- A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako (azpi)zona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

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

- B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean.
Eraikigarritasuna da lursail horietan dauden eta finkatuko diren eraikuntzen altuera eta solairu-kopuruaren ondoriozkoa.

* 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.

* Sestra gainean.
Antolatutako lursailetan sestra gainean dagoen eraikuntzaren forma (altuera eta solairu-kopurua) finkatzen da.

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

- D.- Lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Lursail-zatiketako gaur egungo baldintzak finkatzen dira.

- E.- Jabari eta erabilerako baldintza partikularrak.

Gaur egun dauden erabilera xehatuko azpizonen erabilera- eta jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

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

Illo horretatik, bizitegi-lursailetakoko behe-solairuetan ezarritako jabari eta erabilerako baldintzak mantenduko dira. Baldintza horien ondorioz, gaur egun behe-solairuan dauden erabilera publikoko oinezkoentzako pasabideak eta portxeak egin ziren.

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

Esparruko lur guztiek hiri-lurzoru finkatu izaera dute, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza duten lursailak hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzea kaltetu gabe.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, Plan Orokorrak honetan aurreikusitako eremu akustikoetan esparrua integratzeari lotutako baldintzak behar bezala hartu behar dira kontuan, beste hainbat gauzaren artean.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena

Errondo pasealekuko errepidearen eraldaketa urbanizatzeko obra-proiektu arrunt baten bitartez gauzatuko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa

- * Errondo pasealekuko eta Antso Jakitunaren hiribideko errepideak eraldatzeko lanak Donostiako Udalak finantzatzeko ditu.
- * Erabileren haztatze-koefizienteak: kasu honetan Plan Orokorrak honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiaren inguruan ezarritakoa beteko da.

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

3.- Programazio-erregimena.

Errondo pasealekuko errepidea eraldatzeko zehazten diren ekimen publikoko esku-hartzeak gauzatzeko ez da eperik jarri.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AM.03 AMARAKO ZABALGUNEA (III)" (Amara Berri)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Aurreko mendeko hirurogeiko eta lauogeiko hamarkaden artean egin zuten garapen batean, etxadi handi eta hiribide zabaletan oinarrituta, "Amarako zabalgunea (I)" deitutakoan hasitako morfologia errespetatzen du esparruak.

267.541 m²-ko azalera du. Mugak: Iparraldean, Urumea ibaia; Hegoaldean, Errondo pasealekua; Mendebaldean, Karlos I.aren hiribidea; eta Ekialdean, Baleazaleen hiribidea.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Osorik garatutako esparrua da, eta bere ezaugarri morfologikoak finkatzeko planteatzen dute sestra gainean dagoen eraikigarritasuna handitu gabe. Bertan egindako aurreikuspen berriak mugikortasunarekin eta garraioarekin lotutako gaiak konpontzera bideratuta daude.

Baldintza horietan, honako esku-hartze irizpide eta helburu hauek dituzte:

- * Esparruaren ezaugarri morfologiko orokorrak finkatzea, bai eta fatxaden osaeran eta forman hainbat etxadiren batasuna ere.
- * Batez ere Pio XII.a biribilgunean, Bizkaia eta Errondo pasealekuetan, eta Karlos I.a hiribidean eragiten duen hirigune osorako proiektatutako ibilgailu eta oinezkoen trafikorako eskema orokor berriaren aplikazioa.

Horiek guztiek zeregin garrantzitsua dute proiektatutako hiriko sarbideen bide-sistemaren barruan –Pio XII.aren Plazaren eta gaur egun dagoen Burdinazko Zubiaren parean, esparruaren Ipar-mendebaldeko eta Ipar-ekialdeko ertzetan, hurrenez hurren, eraikiko dituzten zubi berriekin batera–, aipatutako trafikoen antolakuntzak behar bezala funtzionatzeko ezinbesteko elementu gisa.

Bertan dauden aipatutako zenbait bide-elementutan –Errondo eta Bizkaia Pasealekuak, eta Pio XII.eko biribilgunea– urbanizazio-obrak egin behar dira, aurreikusitako bide-sareko eskema berrira egokitzeko helburuarekin. Bestalde, Karlos I.a hiribideari dagokionean, bere tratamenduaren inguruan eta, Gipuzkoako Foru Aldundiak bultzatuta, egiten ari diren azterlanak hartu beharko dira kontuan. Edozein kasutan komenigarria da gaur egun duen egoerak eragindako kalteak ezabatu eta/edo murrizteko behar diren neurriak bultzatzea komeni da.

- * Indarrean dauden honako plangintzako tresna hauek baliozkotzen dira:
 - 2000ko abenduaren 4ko ebazpen bidez behin betiko onartutako Amarako Armeria Plazan lurpeko aparkalekua eta urbanizazioa eraikitze xehetasun-azterlana.

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

- 2005eko martxoaren 22ko ebazpen bidez behin betiko onartutako "AM.03 Amarako Zabalgunea" AIUn Felipe IV.a kalearen eta Bizkaia pasealekuaren artean kokatutako zuzkidurako etxadiaren zehaztapenen xehatzeko plan berezia.

- * Itsas eta lehorreko jabari publikoa, baita honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze ere (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo eraikin zahar zein berritan erabilerak ezartzeko helburuarekin), dagokion babes-zortasuneko 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. Amara Berri. (Iparraldea)" planoan grafiatutako jabari publiko horren mugatzea, itsasoaren erribera eta babes-zortasuneko zona.

Babes-zortasuneko zona horrek 20 metroko sakontasunean eragiten du, itsasoaren erriberratik neurtuta.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.20 / AM.03 - Zabalguneko bizitegi" zona (Azalera: 210.463 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna.

- * Sestra gainera hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da Arau Partikular hauetan definitutako eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak aplikatu izanaren emaitza.
- * Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

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

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

sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

- * Eraikuntzaren altuera: 32,30 m
- * Atikoaren atzeraemangunea: --2,00 m eraikinen fatxaden luzera osoan, baita etxadi-patioetako fatxadak barne hartuta ere.
- * Mugatutako "a.30.1" lursailaren eraikuntzaren profila eta altuera gaur egun duten egoeran finkatzen dira.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.20 Zabalgunekeo bizitegi" zona globalerako ezarritakoak.

1.2.- "E.10 / AM.03 - Bide-sistema orokorra" izeneko sistema orokorra (Azalera: 57.078 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak 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.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Bide-sistema orokorrean ekimen publikoko esku-hartzeak gauzatzeko ez da eperik 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 definitzen dira.

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean.
Eraikigarritasuna da Arau Partikular hauetan definitutako eraikuntzaren forma arautzen duten parametroen aplikazioaren ondoriozkoa.
- * 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.
Bizitegi-lursailetan Arau Partikular hauetan kasurako ezarritako irizpide orokorren ondorioak hartuko dira kontuan.
Gainerako lursailetan eginak dauden eraikuntzak gaur egun duten profil eta altuerako baldintzetan finkatzen dira.
- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

D.- Eraikuntzako baldintza partikularrak.

- * Eraikuntza-lerrokadurak:
Bertan dauden eraikuntza-lerrokadurak finkatzen dira, kanpoko fatxadei zein etxadi-patioen fatxadei dagozkienak.
- * Tratamendu estetikoaren baldintzak:
Antolatutako lursailetan noizean behin ordezkatzeko-lanak eginez gero, bertan eraikitako etxadiak gaur egun dituzten uniformetasun-ezaugarriak errespetatu beharko dituzte.

E.- Lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Lursail-zatiketako gaur egungo baldintzak finkatzen dira.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Gaur egun dauden jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

Kasu horretan, Esparru honetan jasotako "e.40" (Marinel eta Ikasketa plazak) azpizonatan dagoen kanpoaldeko erabilera publikoa mantenduko da.

G.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

Esparruko lur guztiek hiri-lurzoru finkatu izaera dute, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza duten lursailak hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzea kaltetu gabe.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbat gauzaren artean eta dagokien ondorioetarako, kontuan izan behar da Esparruaren ertzean Urumea ibaia dagoela ibai-ibilgu gisa eta itsasoko jabari gisa. Era berean, Plan Orokor honetan mugatutako eremu akustikoetan esparrua integrazteari lotutako baldintzak behar bezala hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena

Errondo pasealekuko, Bizkaia pasealekuko eta Pio XII.a biribilguneko errepidea eraldatzea, eta Karlos I.a hiribidea ordezkatu edo aldatzea urbanizazioko lan arrunten proiektuen bitartez gauzatuko dira.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa

- * Errondo pasealekuko, Bizkaia pasealekuko eta Pio XII.a biribilguneko errepideak eraldatzeko lanak Donostiako Udalak finantzatzeko ditu.
- * Karlos I.ena hiribideko lanak Gipuzkoako Foru Aldundiaren kontura egingo dira.
- * Erabilerak haztatzeko koefizienteak: kasu honetan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiaren inguruan ezarritakoa beteko da.

3.- Programazio-erregimena.

Errondo pasealekuko, Karlos I.a hiribideko, Bizkaia pasealekuko eta Pio XII.a biribilguneko errepideak eraldatzeko zehazten diren ekimen publikoko esku-hartzeak gauzatzeko ez da eperik jarri.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AM.04 AMARAKO ZABALGUNEA (IV)" (Amara Berri)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Nagusiki aurreko mendeko laurogeita hamarreko hamarkadan gauzatuta, bertako ezaugarri nagusiak bizitegi-erabilerarako etxadi itxian eraikuntza-garapen baten berezkoak dira.

131.577 m²-ko azalera du. Mugak: Iparraldean, ADIFeko trenbide eta Bizkaia pasealekua; Mendebaldean, Baleazaleen kalea; eta Hego-ekialdean, Euskotreneko trenbidea.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Osorik garatutako esparrua da, eta bere ezaugarri morfologikoak finkatzeko planteatzen dute sestra gainean dagoen eraikigarritasuna handitu gabe. Bertan egindako aurreikuspen berriak mugikortasunarekin eta garraioarekin lotutako gaiak konpontzera bideratuta daude. Halaber, ARCCO Amara ekipamenduari lotutako eta esparruan kokatutako lursailaren hirigintza-erregimena etorkizunean berriz kontuan hartu ahal izango dira.

Antolamendua gauzatu da, Donostiako Amara eta Loiola auzoen artean dagoen "Eranskin/22 Sektoreko Hiri Antolamenduko Zatiko Plana" (behin betiko onarpena: 1990eko uztailaren 27a) eta 1996ko otsailaren 19ko ebazpen bidez onartutako aldaketa kontuan hartuta.

- * Aipatutako aurreikuspen berriei dagokienean, gaur egun gauzatzen ari den Esparruaren Iparraldean bide-lotune edo sarbide-sistema berriaren ezarpena aipatu behar da. Bertan biltzen dira hiriko Ekialdeko zein Hegoaldeko sarrera eta irteera asko.
- * Bestalde, ARCCO Amara ekipamenduari lotutako lursailaren hirigintza-erregimena etorkizunean berriz aztertzei aukerari dagokionean, Plan Berezi bat egitea aurreikusi da. Testuinguru horretan, ekipamendu publikoko izaera finkatzeaz gain, Plan horrek, beste hainbaten artean, ekipamendu horrek Amara auzoaren esparruan edo beste esparru zabalagotan (Urumea ibaiaren ibarra, hiria...) izan behar duen eta/edo izan dezakeen papera ebaluatuko du; eta horren arabera, ondoren aipatuko ditugunak bezalako gaiei buruzko esku-hartze aurreikuspenak zehaztuko ditu: lursailari esleitzeko eraikigarritasuna, gaur egungoaz gain, bertan baimendu daitekeen beste gehikuntza bat; eraikuntzaren parametro formalak (altuera, solairu-kopurua,...); baimendu daitekeen programa funtzionala eta erabilerena arautzeko irizpideak; aparkalekuen gaian esku hartzeko jarraibideak, eta gai honen inguruan dagoen eta/edo egon daitekeen problematikari erantzuteko neurriak; eta abar.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.20 / AM.04 - Zabalgunekeo bizitegi" zona. (Azalera: 108.324 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.20 Zabalgunekeo bizitegi" zona globalerako ezarritakoak.

1.2.- "E.10 / AM.04 - Bide-sistema orokorra" izeneko Sistema Orokorra (Azalera: 15.784 m²)

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

1.3.- "E.20 / AM.04 - Trenbide-sistema orokorra" izeneko Sistema Orokorra (Azalera: 7.449 m²)

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

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Bide-sistema orokorrean aurreikusitako ekimen publikoko esku-hartzeak gauzatzeko ez da eperik 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 definitzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean.

- Ondoren adieraziko dugun salbuespena kontuan hartuta, eraikigarritasuna honako hau izango da: lursail horietan dauden eta finkatuko diren eraikuntzen solairu-kopuruaren eta altueraren emaitzazkoa.
- Bestalde, adierazitako salbuespena ARCCO Amara ekipamenduari lotutako lursailarekin erlazionatua dago. Bertan, lursailak gaur egun duen eraikigarritasuna handitzeko baimena ematen da. Eraikigarritasun hori gaur egun karga eta deskargarako dagoen espazio osoa ixtean sortuko den espazioari dagokion kopuruan handituko da.

* Sestrapean.

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

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

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

- * Sestra gainean.
Antolatutako lursailetan sestra gainean dagoen eraikuntzaren forma (solairu-kopurua eta altuera) finkatuko da, ARCCO Amara eraikuntzan karga eta deskargarako espazioari dagokion salbuespenarekin. Espazio hori ixteko baimena eman da.
- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

D.- Lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Lursail-zatiketako gaur egungo baldintzak finkatzen dira.

E.- Jabari eta erabilerako baldintza partikularrak.

Gaur egun dauden jabari- eta erabilera-baldintzak finkatzen dira.

F.- ARCCO Amarako ekipamendu publikoko erabilerara zuzendutako lursailaren kalifikazio xehatuko erregimena.

Bertan dagoen eraikuntza gaur egun dituen baldintzetan finkatzearekin batera, Plan Berezi bat egitea aurreikusi da. Planaren helburu da baldintza horiek egokitu eta osatzea, aurreko II. epigrafean azaldutako esku hartzeko irizpide eta helburuekin bat etorrita.

2.- Hiri-lurzuaren kategorizazioa.

Esparruko lur guztiek hiri-lurzoru finkatu izaera dute, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza duten lursailak hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzea kaltetu gabe.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, Plan Orokor honetan mugatutako eremu akustikoetan esparrua integratzeari lotutako baldintzak behar bezala hartu behar dira kontuan, beste hainbat gauzaren artean.

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

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena

Esparruaren Iparraldean bide-lotune berria eraikiko da dagokion urbanizazio-obren proiektuaren bitartez.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa

- * Bide-lotune hori gauzatze obrak Gipuzkoako Foru Aldundiaren kontura egingo dira.
- * Erabilerak haztatzeko koefizienteak: kasu honetan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiaren inguruan ezarritakoa beteko da.

3.- Programazio-erregimena.

Aurreikusitako bide-lotune berria eraikitze eperik ez dago.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AM.05 LOIOLAKO ERIBERAK" (Amara Berri)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Gaur egun gauzatzen ari den eta Amara Berri auzoko azken zabalgunea osatzen duen esparrua da.

281.948 m²-ko azalera du. Mugak: Hegoaldean, ADIFeko trenbidea; Ekialdean, saihesbideko errepidea; eta Iparraldean eta Mendebaldean, Urumea ibaia.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * "AM.05 Loiolako erriberak (II)" AIU Zatiko Planaren Aldaketan (2004ko martxoaren 30ean behin betiko onartua) ezarritako antolatze zehaztapenak baliozkotzea. Honako hau Esparrua garatzeko baldintza partikularrak definitzeko idatzitako azken dokumentua da, "Donostiako Amara eta Loiola auzoen artean dagoen "Eranskina / P 22" Sektoreko Hiri Antolamenduko Zatiko Planaren" (1990eko uztailaren 27an onartu zen behin betiko) hasi zen prozesu batean.

"AM.05 Loiolako erriberak eta bere ingurunea" AIUri buruzko Donostiako HAPOn aldaketaren" babesean (2003ko uztailaren 20an onartu zen behin betiko) idatzi eta izapidetu zen espedienteak, eta zegozkien Urbanizazio eta Lursailak berriz zatitzeko proiektuetan osatu zen. Proiektu horiek ere behin betiko onartu ziren.

Proiektu horietan oinarrituta, gaur egun Esparrua gauzatze-fasean dago.

Indarreko Zatiko Planaren oinarritzko helburuak lehen aipatutako 1990eko hasierako dokumentuak zituen berberak dira, bertan aurreikusitako antolamenduaren morfologia orokorra gordeta, eta eraikuntzaren forma eta tipologiari, eta zuzkidura-erabilera jakinen kokapen berriari buruzko aldaketak bakarrik sartuta.

Hori bai, erabilera-intentsitateak orain handiagoak dira, Zatiko Plana oinarritzen den 2003ko uztailaren onartutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan ezarritakoarekin bat etorrita.

Egoera horretan, eta aurreko dokumentuetan adierazitakoari lotuta, Plan Orokor honen oinarritzko helburuak honako hauek dira:

- Ibaiaren ibarreko lurzoru laueta dauden jarraipen gisa bizitegi-zabalgune berria eraikitzea, Amara eta Loiola auzoak lotuz, eta arlo horri lotuta lehen aipatutako dokumentuetan jasotako aurreikuspenak finkatuz.
- Bide-sistema berritu eta osatzea errepideen sare nagusiaren eta hiri-bilbearen arteko loturetan, azpiegitura garrantzitsuak eraikiz. Azpiegitura horien artean honako hauek aipa ditzakegu: Burdinazko zubiraino autobiarekin lotzeko bidearen zorupeko sarrera, Egiako zubi berriaren eraikuntza, eta Zorroaga pasealekua eta Bilbaoko noranzkoan saihesbidea lotzeko adar berria.

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

- Aldiriko tren-sareen (ADIF- Euskotren) intermodalitatea lortzeko geraleku egokia eraikitzea.
 - Abiadura Handiko Trenaren bide berria ezartzeko, Hegoaldetik esparrua gurutzatzen duen (zorupean) trenbidea zabaltzea.
 - Espazio librean tokiko sisteman integratua, Amaiur parkearen eraikuntza esparru honi dagokion zatian, eta aldameneko "AM.04"n dagoenaren osagarri gisa.
 - Kristina Enea parkearekin lotzeko Urumea ibaiaren gaineko pasabidearen eraikuntza, Loiola eta hirigunearen artean oinezkoentzako ibilbide zuzen berria osatuta.
- * Behin betiko onartutako eta antolamenduaren xehetasun-gaiei lotutako plangintzako hainbat espediente baliozkotzea:
- g.000.1 (Eliza) lursailari buruzko "AM.05 Loiolako erriberak" AIUren Zatiko Plana aldatzea (behin betiko onarpena: 2006ko ekainaren 27a).
 - "LM.01 Loiolako Lorategi Hiria" eta "AM.05 Loiolako Erriberak" izeneko eremuetan, Urumea ibaiaren ezker aldean, Euskotreneko eta Egiako zubien artean bidegorri eta oinezkoentzako pasealekua eraikitze plan berezia (behin betiko onarpena: 2007ko otsailaren 27a).
 - g.000/2 lursailari buruzko "AM.05 Loiolako erriberak" AIUren Zatiko Plana aldatzea (behin betiko onarpena: 2008ko uztailaren 24a).
 - g.000.1 eta f.110.1 lursailei lotutako "AM.05 Loiolako erriberak" Hirigintzako Esku-hartze Eremuko Zatiko Planaren aldaketa (behin betiko onarpena: 2009ko urriaren 30a).
- * Itsas eta lehorreko jabari publikoa, eta honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo erabilerak eta jarduerak garatzeko helburuarekin), dagokion babes-zortasuneko 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. Amara Berri. (Iparraldea)" planoan grafiatutako jabari publiko horren mugatzea, itsasoaren erribera eta babes-zortasuneko zona.

Babes-zortasuneko zona horrek 20 metroko sakontasunean eragiten du, itsasoaren erriberatik neurtuta.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.20 / AM.05 – Zabalgunekeo bizitegi" zona. (Azalera: 203.504 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainean eta sestrapean (Erabilera nagusiak): 258.845 m²(s)
Aurreko eraikigarritasunari gehitu behar zaio erabilera nagusitara⁽¹⁾
zuzendutako 1995eko Plan Orokorren esparruan sustatutako eta Plan
Orokor honek (aurreko II. epigrafean aipatua) finkatutako plangintza
zehatuan sestra gainean zein sestrapean aurreikusitakoa.
- * Sestrapean (erabilera osagarriak): 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 arautzeko parametroak.

- * Eraikuntzaren profila:
 - Sestra gainean: VII(a)
 - Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzekeo
baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru
handiagoa eraikitzekeo baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala
egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta
dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo
sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa
bada.
- * Eraikuntzaren altuera: 26,00 m.
- * Sestra gaineko eraikuntzako lerrokaduren artean kalearen zabalera
fatxaden altueraren (atikoak kontuan hartu gabe) berdina edo handiagoa
izango da.
- * Atikoen atzeraemangunea: 2,00 m.
Fatxada guztietan, etxadi-patioak barne, eraikuntza-etxadien barrualdean
antolatutako espazio publikotara ematen dutenak salbuetsita.

⁽¹⁾ Eraikigarritasun hori zehatz-mehatz da, merkataritza erabilerara zuzendutako "g.000.1" eta "f.110.1" lursailen lotutako "AM.05 Loiolako erriberak" Hirigintza Esku-hartze Eremuko Zatiko Plana Aldatzeko espedientearen aurreikusitakoa (2009ko urriaren 30ean onartu zen behin betiko).

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.20 Zabalguneko bizitegi" zona globalerako ezarritakoak.

1.2.- "E.10 / AM.05 - Bide-sistema orokorra" izeneko sistema orokorra (Azalera: 78.444 m²)

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua finkatzen den indarreko Zatiko Planak zehazten du.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

Bide- eta trenbide-azpiegituren arloan ekimen publikoko esku-hartzeak gauatzeko ez da eperik ezarri.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Ondoren adieraziko diren salbuespenak kaltetu gabe, kalifikazio xehatua arautzeko baldintzak (azpizona xehatuen tipologiak mugatu eta zehaztea; lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa; eraikuntzen forma; lursail-zatiketa, jabari eta erabilerako baldintzak; eta abar) finkatuta dagoen Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean zen plangintza xehatuan ezartzen dira. Plangintza hori, zehazki, Arau Partikular hauen II. epigrafean aipatutakoa da (2004ko martxoaren 30eko ebazpen bidez behin betiko onartutako "AM.05 Loiolako erriberak (II)" AIUren Zatiko Planaren aldaketa; 2006ko ekainaren 27ko, 2008ko uztailaren 24ko eta 2009ko urriaren 30eko ebazpenen bitartez behin betiko onartutako lursail zehatzei buruzko Zatiko Plan horren aldaketak; Urumea ibaiaren ezkerrean, Euskotreneko eta Egiako zubien artean bidegorri eta oinezkoentzako pasealekua eraikitze plan berezia, 2007ko otsailaren 27ko ebazpen bidez behin betiko onartu zena).

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

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

Bestalde, salbuespen horiek honako gaiekin lotuta daude:

- * Esparruan baimendutako etxebizitza-kopurua.
Kopuru hori Plan Orokor honetan ezarritako etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten aurreikuspenak aplikatuta aterako da ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak"), aipatutako zatiko plangintzan ezarritako kopuruen ordeztu.
- * Sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa eta gehieneko profila honako aurreikuspenen emaitzazkoak dira:
 - Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.
 - Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, eta dagokion ondoriotarako, esparruan eta bere inguruan Urumea ibaia –itsas eta lehorreko jabari gisa–, Aldundia titular den bideak, eta ADIF eta Euskotreneko trenbideak aurkituko ditugula hartu behar da kontuan. Era berean, Plan Orokor honetan mugatutako eremu akustikoetan esparrua integratzeari lotutako baldintzak behar bezala hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

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

VII- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena

- * Esparruaren urbanizazio-erregimena Zatiko Plan baliozkotuan definitzen da.
- * Aldundiaren titulartasuneko bide-elementuen eta Egiarekin lotzen duen zubi berriaren eraikuntza dagozkien urbanizazio-obren proiektuen bitartez gauzatuko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa

A.- Jardun-baldintzak (gauzatze-unitateak, jardun-sistema...).

Esparruaren gauzatze-baldintzak (gauzatze-unitatea mugatzea; bere jarduteko sistema, eta abar) indarrean eta finkatuta dagoen zatiko plangintzan ezartzen dira.

B.- Erabilerak haztatze koefizienteak.

Kasu honetan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiaren inguruan ezarritakoa beteko da. Testuinguru horretan, indarrean eta finkatuta dagoen aipatutako zatiko plangintzan ezarritako proposamenak gauzatze esparruan ezarritako koefizienteak finkatuko dira.

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

- * Aldundiaren jabetzako bide hori gauzatze obrak Gipuzkoako Foru Aldundiaren kontura egingo dira.
- * Egiarekin lotuko duen zubi berria Donostiako Udalak finantzatuko du.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AM.06 MORLANS" (Amara Berri)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Puio eta Aieteko Jauregiko bizkarren artean kokatuta izen bereko behe-ibarraren hondoa okupatuz garatutako esparrua.

Azalera: 25.050 m². Mugak: Hegoaldean, Ekialdean eta Mendebaldean, Aieteko bizkar horiek; eta Iparraldean, Amara-Ibaeta bideko zubibidea.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruaren baldintza fisikoak eta bertara heltzeko zailtasunak kontuan hartuta, bertako eraikuntza-garapena finkatzea proposatzen da, eta ez da eraikuntza gehiago egiteko baimenik ematen.
- * Esparruaren urbanizazioa eta bertara heltzeko baldintzak hobetu eta berritzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ AM.06 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 25.050 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna sestra gainean:

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

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

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean
Eraikigarritasuna da lursail horietan dauden finkatzen diren eraikuntzen altuera eta solairu-kopuruaren ondoriozkoa.
- * 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.
Antolatutako lursailetan sestra gainean dagoen eraikuntzaren forma (altuera eta solairu-kopurua) finkatzen da.
- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau

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

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

D.- Lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Lursail-zatiketako gaur egungo baldintzak finkatzen dira.

E.- Jabari eta erabilerako baldintza partikularrak.

Gaur egun dauden jabari- eta erabilera-baldintzak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lur guztiek hiri-lurzoru finkatu izaera dute, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza duten lursailak hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzea kaltetu gabe.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

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

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparruaren urbanizazioa eta bertara heltzeko baldintzak hobetu eta berritzeko helburuarekin sustatuko diren proiektuak eta obrak Udalak gauzatu eta finantzatuko ditu.

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AM.07 DONOSTIAKO SAIHESBIDEA

- Amara/Loiolako erriberen zatia" (Amara Berri)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Izenak adierazten duen moduan, Loiolako erriberen esparrua Ekialdetik inguratzen duen Donostiako saihesbideko zatia da.

"S" luzatuaren forma eta 65.257 m²-ko azalerarekin, Zorroagako tuneletik Urumea ibairaino doa. Mugak: Ekialdean eta Mendebaldean, Loiola eta Amara auzoak, hurrenez hurren.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Amara Berri eta Loiola auzoen parean Donostiako errepide/saihesbidearen zatia finkatzea.
- * Bilborako noranzkoan dagoen zatiak aldaketak jasango ditu "AM.05 Loiolako erriberak" esparruan aurreikusitako errepide/saihesbiderako sarbide berria lotzean.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "E.10/AM.07 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 65.257 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak 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.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

- B.- Eraikuntzako eta erabilerako baldintza partikularrak.

Baldintza horiek aipatutako azpizonetarako Plan honetan orokorrean ezarritakoak dira ("2.1 Hirigintza Baldintza Orokorrak" dokumentua).

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru finkatuak dira.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

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

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena

Errepide/saihesbidera sarbide berriaren eraikuntza dagokion obren proiektua gauzatuta egingo da.

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

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa

Bide-elementu hori gauzatzeko obrak Gipuzkoako Foru Aldundiaren kontura egingo dira.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AM.08 ANOETA" (Amara Berri)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Zorroaga eta Errondo gainen artean kokatuta izen bereko behe-ibarraren hasierari dagokion esparrua. Normalean kirol-ekipamenduak, orokorrean, ezartzeko erabili izan dira.

239.567 m²-ko azalera du. Mugak: Iparraldean, Errondo pasealekua; Hego-ekialdean, saihebidetako errepidea; eta Mendebaldean, Errondo gaina.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruan esku hartzeko oinarritzko irizpidea da esparrua finkatzea, gaur egun dituen ezaugarriekin, eta kirol-erabilerara zuzentzea. Gainera, ekipamenduko erabileren jardura edo erabilera osagarriak ezarri, kirol-erabilera hori hobetu eta sendotu nahi da, esparruaren erabilera areagotzeko eta balioaniztasun jakina emateko.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "G.00/AM.08 – Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" zona (Azalera: 190.255 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna antolatutako "b.20" lursailetan dago, 250 m²(s)-n gehituta eta gaur egun duen bolumetrian integratuak.
- * Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Antolatutako "b.20" lursailean baimendutako sestra gaineko eraikuntzaren solairu-kopurua eta -altuera arautzeko parametroak, bertan dagoen eta finkatzen den eraikuntzarenarekin bat datoz.

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

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak "G.00 Ekipamendu komunitarioa" zona globalerako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.
- * Zonan baimendutako ekipamendu-erabilerekin bateragarriak izan daitezkeen hotel, ostatu, kirol eta beste hainbat motatako hirugarren sektoreko erabilerak ezartzeko baimena ematen da.

1.2.- "E.10 / AM.08 - Bide-sistema orokorra" izeneko sistema orokorra (Azalera: 8.394 m²)

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

1.3.- "E.20 / AM.08 - Trenbide-sistema orokorra" izeneko Sistema Orokorra (Azalera: 3.263 m²)

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

1.4.- "F.10 / AM.08 – Hiri Espazio Libreetako sistema orokorra" (Azalera: 37.655 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak 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.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

Ekipamendu publikoko erabileretarako eraikuntza berriak edo erabilera horietarako eginak dauden eraikuntzak handitzera zuzendutako aurreikuspenari begira, erabilera horiek antolatzeko dagokion plan berezia egingo da.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean.
Ondoren aipatuko dugun salbuespena kaltetu gabe, esparruan dagoen eraikigarritasun fisikoa finkatuko da plan orokor hau onartzen den unean. Plan hori bertan eta finkatua dagoen eraikuntzaren parametro formalen emaitza izango da.

Salbuespen horrek esparruaren barruan Plan honek mugatutako "b.20" lursailaren eraikigarritasunean eragiten du. Lursail horretan sestra gainea eraikigarritasuna 250 m²(s) handitzeko baimentzen da gaur egun duen bolumetriaren barruan.

- * 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.

- * Ekipamendu publikoko erabileretarako eraikuntza berriak egiteko zein erabilera horietara zuzenduta zeuden eraikinak handitzeko baimena ematen da, helburu horrekin sustatzeko garapen-plangintzak ezarriko dituen baldintzetan. Eraikuntza horien eraikigarritasuna plangintza horretan definituko da.

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

- * Sestra gainean.
Plan Orokor hau onartzeko unean, esparruan antolatutako lursailetan sestra gainean dagoen eraikuntzaren forma (altuera eta solairu-kopurua) finkatzen da.

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

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

Ekipamendu publikoko erabileretara zuzendutako eraikin berri posibleak direnez edo dauden eraikinak handitzeari lotuta daudenez, euren eraikuntza-forma arautzeko parametroak helburu horrekin sustatzeko garapen-plangintza horretan definituko dira.

D.- Lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Lursail-zatiketako gaur egungo baldintzak finkatzen dira.

E.- Jabari eta erabilerako baldintza partikularrak.

Gaur egun dauden jabari- eta erabilera-baldintzak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

Esparruko lur guztiek hiri-lurzoru finkatu izaera dute, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza duten lursailak hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzea kaltetu gabe.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

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

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Hirigintza gauzatzeko gaian ez dira aurreikuspen espezifikokoak ezarri.

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "AM.09 MORLANS-BEHERA" (Amara Berri)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Duela gutxi arte erdi-erditik Ekialdetik Mendebaldera lurraldea gurutzatzen zuen Euskotreneko trenbideak, ikastetxe batek eta Udalaren Gas Fabrikaren instalazioek okupatu duten behe-ibarraren hasierako izen bereko lurraldeak osatzen du.

Azalera: 105.744 m². Mugak: Iparraldean, Arbaizenea parkea; Hegoaldean, Amara-Ibaeta bidea; eta Ekialdean, Errondo pasealekua.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

1995eko Plan Orokorraren testuinguruan, Esparruak bi aldaketa jasan ditu, Plan Berezi batez eta honen inguruan egindako bi aldaketaz gain.

Une honetan indarrean daude Plan Orokorraren Aldaketa (2005eko uztailaren 26an behin betiko onartua) eta Plan Bereziaren Aldaketa (2006ko urtarrilaren 31n behin betiko onartua). Azken hau egin zen onartutako Plan Berezia (2003ko urtarrilaren 13an behin betiko onartua) aurretik beste planera egokitzeke.

Duela gutxi gai jakinei lotutako Plan Bereziaren beste Aldaketa (2009ko otsailaren 27an behin betiko onartua) idatzi dute.

Horiek guztiak Plan Orokorraren honek baliozkotzen ditu.

Dokumentu horietan aurreikusitako antolamenduaren oinarritzko helburua bat dator 1995eko Plan Orokorraren proposatutakoarekin, hau da, bizitegi-erabilerarako esparruaren garapen integrala.

Hala ere hasierako plangintzekin hainbat diferentzia daude. Horien artean aipa ditzakegu eraikuntzaren profilaren gehikuntza eta 584 unitatetaraino handitzen den etxebizitzaren kopurua. Gainera, bertako industria-eraikuntzaren zati bat kontserbatu eta berritzeari, eta hauek bizitegi-erabilera berriei integratzeari lotutako beste hainbat gai badira.

Era horretan, orain planteatutako antolamenduko irizpideak eta helburuak bat datoz 2005eko uztailaren 26an onartutako Plan Orokorraren Aldaketan ezarritakoekin. Hona hemen horietako zenbait:

- * Batez ere bizitegi-erabilerarako Esparruaren eraikuntza-garapena, ekimen publikoko 584 etxebizitza eraikiz eta 12.500 m²(s) hirugarren sektoreko erabileretarako, dagozkien zuzkidura osagarriekin batera. Osorik, hiri-nukleo berria osatuko du, inguruan dauden Morlans eta Amarakoekin oso lotuta.
- * Azterketa ekonomiko eta finantzarioan Plan Bereziak kontuan hartuko ditu bertan dauden hiru eraikinetatik bi (bulegoen eraikina eta gasomotorra hartzen duen eraikina) eraberritzeko behar diren aurrekontuak, bai eta kultur ondasun gisa katalogatutako

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

elementuak eraberritzeko ere (gasometroa eta gasomotorra, inguruan modu egokian mantentzeko; gasomotorra eraikinaren barruan eta gasometroa eraikinaren kanpoalde hurbilean).

Hori guztia, euren kultur balioagatik, hiriaren memoria historikoagatik –iragan mendean zehar Morlansen izan diren industria-erabileren oroitarazle gisa– hartuko da kontuan. Helburu horrek bateragarria izan beharko du Esparruan bertan aurreikusitako ikastetxearen kokapenarekin.

Kultur balioagatik zaindu beharreko elementuak direnez, hauen kontserbazio-neurriak zehaztu behar dira, Udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren arteko akordio bidez.

- * Esparruan eskola-ekipamendua izaten jarraitzea, gaur egun okupatzen dituen instalazioetan edo, antolamendu egokia egiteko beharrezkoa izango balitz, unitate-kopuru bera, gutxienez, izango duten beste instalazio batzuetan. Instalazio berriak Esparruan bertan edo bere hirigintza-ingurunean ezarri ahal izango dira, horren inguruan komenigarriena ikusten den irtenbidea hartuta.
- * Sestrapean aparkaleku publiko baten aurreikuspena; aldameneko esparrutako biztanleentzako, 300 aparkaleku ingururekin.
- * Kirol-ekipamendu estalia esparruan ezartzeko lurzoru-erreserba aurreikustea.
- * Esparrua lotzeko behar diren neurriak zehaztea eta, horren bitartez, Arbaizenea parkearekin lotzeko kokatua dagoen hiri-ingurunea zehaztea, parke hau erabili eta bertan gozatzeko aukera emateko.

Bestalde, bertako trenbide-azpiegitura –jada gauzatuta dagoen trenbidea mugitzea barne hartuta– eta Ibaeta-Amara bidea –osorik bukatuta dago– finkatzen dira.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ AM.09 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 84.670 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainean:..... 64.960 m²(s)
- * Sestrapean: zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri

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

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Eraikuntzaren profila:
 - Sestra gainean: VIII
 - Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.
- * Eraikuntzaren altuera: 26,00 m.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona globalerako ezarritakoak.
- * Hirugarren sektoreko erabilerara zuzendutako eraikigarritasuna: 12.500 m²(s)
- * Bizitegi-eraikigarritasun guztizkoa: 52.460 m²(s)
- * Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
Eraikuntza osoa babes ofizialeko erregimenari lotuko zaio.

1.2.- "E.10 / AM.09 - Bide-sistema orokorra" izeneko sistema orokorra (Azalera: 16.739 m²)

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

1.3.- "E.20 / AM.09 - Trenbide-sistema orokorra" izeneko Sistema Orokorra (Azalera: 4.335 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak 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.

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

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua indarreko Plan Bereziak zehazten du eta Plan Orokorraren bitartez baliozkotzen da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Gaur egun esparrua gauzatze-fasean dago.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Orokorrean, eta aurrerago aipatzen diren sestrareko aurreikusitako eraikuntzaren profilari eta eraikigarritasunari lotutako salbuespenak kaltetu gabe, kalifikazio xehatua arautzeko baldintzak (azpizona xehatuak mugatzea eta euren tipologia zehaztea; antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa; eraikuntzaren forma arautzeko parametroak; lursail-zatiketa, jabari eta erabilerako baldintzak; eta abar) indarrean eta finkatuta dauden Plan Bereziaren ezarritakoak dira.

Testuinguru horretan, azpizona xehatuak mugatzeko eta hauen tipologia zehazteko baldintzak Arau Partikular honetako "3. Zonifikazio xehatua" planoan jasotzen dira. Hala ere, baldintza horien jatorria aipatutako garapen baliozkotuko plangintzan dago. Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

Bestalde, sestrarean baimendutako eraikigarritasunak eta eraikuntzaren profilak honako parametro hauei erantzungo diete:

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizaziorik ez dutelako edo nahikoa ez dutelako.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

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

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Errondo pasealekuan dagoen Udalaren Gas Fabrika Zaharreko hainbat eraikin Plan Orokor honetako Katalogoan sartzen dira I. Mailarekin.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Gaur egun esparrua gauzatze-fasean dago. Horri lotuta, indarreko Plan Berezian eta berau garatzeko egindako proiektuetan ezarritako gauzatze-aurreikuspenak finkatzen dira.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

Testuinguru horretan, garapen-plangintzak, eta urbanizazio eta eraikuntzako obren proiektuek honako hauetan adierazitakoa jarraituko dute: Esparrurako egindako Ingurumen Inpaktuko Ebaluazio Azterlanean eta, azterlan honekin lotuta, Gipuzkoako Foru Aldundiak landu zuen behin betiko txostenean adierazitakoa.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.