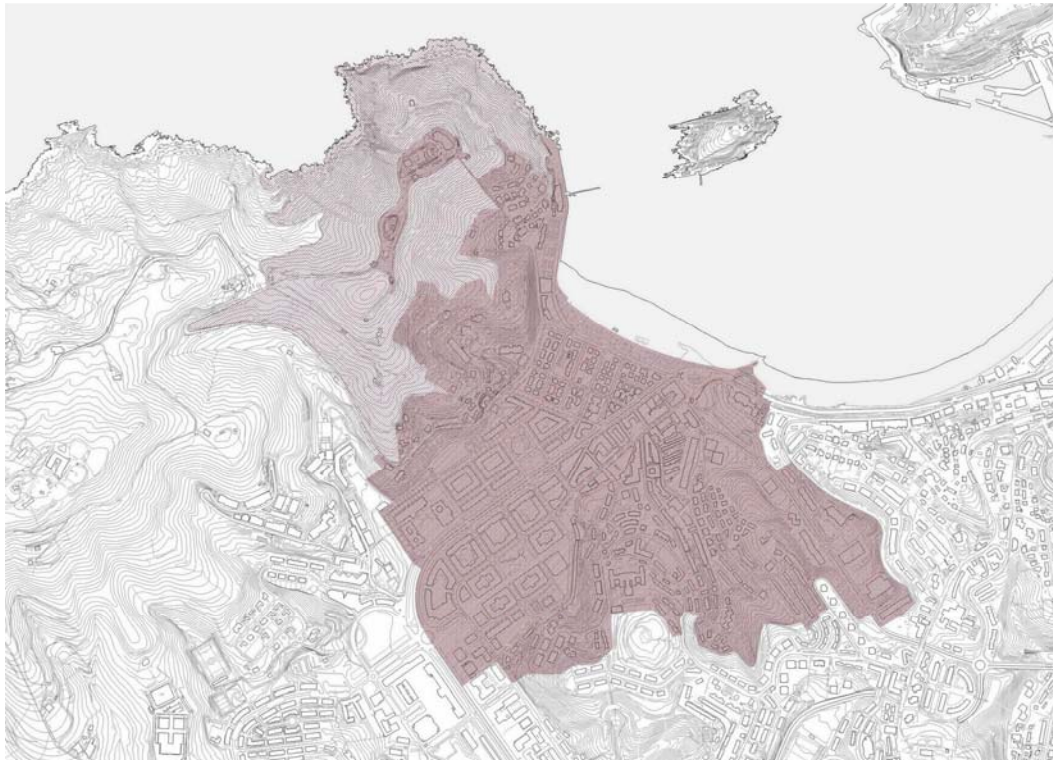




## **DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA**

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

Laugarren Liburua  
**ANTIGUO-ONDARRETA (AO)**

**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.**

Laugarren liburua  
**ANTIGUO-ONDARRETA (AO)**

**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. 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<sup>a</sup> 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".**

### **"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

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

### BOSGARREN LIBURUA

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

### SEIGARREN LIBURUA

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

### ZAZPIGARREN LIBURUA

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

### ZORTZIGARREN LIBURUA

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

### BEDERATZIGARREN LIBURUA

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

### HAMARGARREN LIBURUA

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

### HAMAIKAGARREN LIBURUA

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

### HAMABIGARREN LIBURUA

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

### HAMAHIRUGARREN LIBURUA

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

### HAMALAU GARREN LIBURUA

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

### HAMABOSGARREN LIBURUA

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

### HAMASEIGARREN LIBURUA

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

### HAMAZAZPIGARREN LIBURUA

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

### HEMEZORTZIGARREN LIBURUA

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

**AURKIBIDEA:**

Or.

|              |                                           |    |
|--------------|-------------------------------------------|----|
| - A.U. AO.01 | "Miramar-Ondarreta" .....                 | 1  |
| - A.U. AO.02 | "Antigua" .....                           | 6  |
| - A.U. AO.03 | "Apaiztegia" .....                        | 12 |
| - A.U. AO.04 | "Txantxa Erreka" .....                    | 17 |
| - A.U. AO.05 | "Lizarriturri" .....                      | 21 |
| - A.U. AO.06 | "Benta Berri" .....                       | 26 |
| - A.U. AO.07 | "Unibertsitate-campusa, iparraldea" ..... | 30 |
| - A.U. AO.08 | "Ondarretako zabalgunea" .....            | 33 |
| - A.U. AO.09 | "Ondarretako Lorategi Hiria (I)" .....    | 37 |
| - A.U. AO.10 | "Ondarretako Lorategi Hiria (II)" .....   | 44 |
| - A.U. AO.11 | "Miranda Alde" .....                      | 48 |
| - A.U. AO.12 | "Erregenea" .....                         | 52 |
| - A.U. AO.13 | "Satrustegi dorrea" .....                 | 59 |
| - A.U. AO.14 | "Itsasargiko errepidea" .....             | 63 |
| - A.U. AO.15 | "Jolas-parkea" .....                      | 70 |

PLANOAK (1/2.000 eskala): 1/2.000):

Iparraldea:

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.

Hegoaldea:

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. "AO.01 MIRAMAR-ONDARRETA" (Antiguu-Ondarreta)**

### **I.- AZALERA ETA MUGAKETA**

Itsasoari begira dago esparrua, Antiguako tuneletik Haizearen Orraziraino luzatzen da eta kostaldeak eta hiri eraikiak mugatzen dute.

95.631 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta bertan daude Miramar parkea, Ondarretako lorategiak, Udal Teniseko instalazioak eta Haizearen Orraziaren pasealekua.

### **II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

- \* Esparruak espazio libre gisa dituen ezaugarri orokorrak indartzea. Izan ere, hiri-nukleoan garrantzi berezia du inguruak, ingurumenaren zein paisaiaren ikuspegitik, eta, batez ere, hiriaren itsasoari begira jartzen du.
- \* Era berean, gaur egungo ekipamendu komunitarioaren erabilerak indartu nahi dira, nahiz eta Udalaren Tennis Klubaren kasuan, Kosta Legear ezarritakoari emango zaion lehentasuna.
- \* Miramar Jauregiaren eraikina indartu nahi da, halaber, bai eta Plan Orokor honen Katalogoan barne hartuta dauden eta inguruan dituen eraikinak eta eraikin osagarriak ere.

Jauregiko atezaintza-eraikinari helduta (Matia kalearen ondoan dago), berau eragiten duen bide-proiektua gauzatzean leku seguru batera eramango da, obra amaitu arte.

- \* Mikeleteen pasealekuko lehen zatiaren ibilbidea aldatuko da. Izan ere, Ondarreta plazaren eta Pio Baroja pasealekuaren arteko konexioa finkatu eta lehenetsi nahi da. Konexio hori aldatuko den zatiarekin lotuta egongo da.
- \* 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 babeseko zortasun-zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legear eta bere Araudian xedatutakora egokituko da.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira Arau Partikular honetako "5. Kosta Legearren Aplikazioa" planoan grafiatutako jabari publiko hori mugatzea, itsasoaren erribera eta babeseko zortasun-zona.

Babeseko zortasun-zona horrek 20 metroko sakontasunean eragiten du, itsasoaren erriberatik neurtuta.



## A.U. "AO.01" (Jarr.)

### III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala

##### 1.1.- "B.20 / AO.01 – Hirugarren sektoreko erabilera" izeneko zona (Azalera: 3.138 m<sup>2</sup>)

###### A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

###### a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- \* Sestra gainean:..... 4.400 m<sup>2</sup>(s)
- \* Sestrapean (erabilera nagusiak eta osagarriak):... 7.000 m<sup>2</sup>(s)

###### b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- \* Sestra gainean:  
Arau Partikular hauetan (IV. Epigrafe) ezarritako parametroak hartuko dira kontuan, antolamendu xehatua ezarritako mailarekin.
- \* 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 hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

###### B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

##### 1.2.- "F.10/AO.01– Hiri Espazio Libreen Sistema Orokorra" zona (Azalera: 81.457 m<sup>2</sup>)

###### A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

- \* Esparruan gaur egun dauden eraikuntzak sendotuko dira.
- \* Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako "F.10 Hiri-espazio libreen sistema orokorra" zona globaleko eraikuntzako baldintza orokorrak aplikatuko dira.

###### B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako "F.10" zona globalekoak.

## A.U. "AO.01" (Jarr.)

### 1.3.- "E.10/AO.01 – Bide Sistema Orokorra" zona

(Azalera: 11.036 m<sup>2</sup>)

- \* Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.
- \* Mikeleteen pasealekuko lehen zatia aldatzea aurreikusi da, hartara, Ondarreta plazaren eta Pio Baroja pasealekuaren arteko konexioa hobetzeko eta lehenesteko.

### 2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

### 3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

## IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

### 1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

#### B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- \* Oro har, lursailen eraikigarritasun fisikoa izango da lursail horietako bakoitzean gaur egun dauden finkatutako eraikuntzen lerrokaduren eta formaren (solairu-kopurua eta altuera) emaitzazkoa izango.
- \* Mugatutako "b.20" tipologiako lursailari dagokionez, eraikigarritasun fisikoa bat dator "B.20" zona globalerako baimendutako hirigintza-eraikigarritasunarekin.

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

- \* "b.20" tipologiako lursaila:
  - Sestra gainean:
    - . Eraikuntzaren profila: ..... IV
    - . Eraikuntzaren altuera: ..... 14,50 m
  - Sestrapean:

Arau Partikularretan "B.20" zona globalerako (III. epigrafea) ezarritako baldintzak dira.

## A.U. "AO.01" (Jarr.)

- Lursailean proiektatutako eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak behin betiko zehazten dituen "Xehetasun Azterlan" bat landu eta onartuko da.

- \* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Lursail bakoitzean sestra ganean dauden eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.

### D.- 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).

## 2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

- \* Mugatutako "B.20" tipologiako zona globalean dauden lurak, hiri-lurzorua finkatu gabeak dira, eraikigarritasun haztatuaren hazkundeagatik.
- \* Hirigintza Esparru honetako gainerako lur guztiak hiri-lurzorua 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 hainbat gauzaren artean, itsasertza bertan dagoela hartu behar da kontuan eta, horrenbestez, Esparruan eta bere inguruan itsasoko jabaria. Era berean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan esparrua integrazeari lotutako baldintzak behar bezala hartu behar dira kontuan.

## VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

- \* Miramar Jauregia eta bere lorategiak Plan Orokor honen Katalogoan barne hartuta daude, I. mailan.
- \* Haizearen Orraziaren plaza Plan Orokor honen Katalogoan barne hartuta dago, III. mailan.

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

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

## **A.U. "AO.01" (Jarr.)**

### **VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

#### **1.- Urbanizazio-erregimena.**

Ondarreta plaza eta Pio Baroja konektatzeko bide-aldaketa egiteko, urbanizazio-lanen proiektu bat aurkeztuko da eta, horren baitan, Jauregiko atezaintzaren eraikina lekuz aldatu eta berriro kokatzeko lanak barne hartuko dira.

#### **2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.**

- \* Donostiako Udalak finantzatuko du Ondarreta plaza eta Pio Baroja pasealekua konektatzeko bide-aldaketa.
- \* Erabileren haztatze-koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

### **VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK**

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

### **IX.- GRAFIKOAK**

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

## A.U. "AO.02 ANTIGUO" (Antiguu-Ondarreta)

### I.- AZALERA ETA MUGAKETA

93.150 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta iparraldetik Zumalakarregi hiribideak mugatzen du eta Apaiztegiko mendi-hegalak ditu hegoaldean.

Osorik beteta dago eta bizitegi-erabilera ematen zaio nagusiki. Auzoko gune garrantzitsua da.

### II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- \* Esparruko eraikuntza-garapenak sendotzea. Ez da eraikigarritasun berririk aurreikusten. Berririk izanez gero, azpieraikitako lursailetan ("a.2 Zabalguneke bizitegi" lursailak) eraikuntza-eskubideak agortu direlako izango da, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasunaren gauzatzearekin arazoak daudelako.

Sestra gaineen eraikitako sabai-azalera areagotzeko aukera eraikuntza-profilak arautuko du, eta esparruan barne hartutako lursail bakoitzarentzat ezartzen den ordenantzak arautuko du eta, horiez gain, Ondare Eraikiaren Katalogoan eta Plan Berezian gaur egungo arkitektura-ondarea babesteko ematen dituen zehaztapen guztiak hartuko dira kontuan.

- \* Lurpeko aparkaleku bat eraikiko da (titulartasun pribatukoa), "Ikuztegia" izeneko lursailean, egoiliarrentzat. Aurretik eragiten zuen Plan Berezian egindako aurreikuspenaren arabera, titulartasun publikoko beste aparkaleku bat egin daiteke, inguruko espazio libreetan, betiere eskariarik badago.

### III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.20 / AO.02 – Zabalguneke bizitegi" zona. (Azalera: 87.425 m<sup>2</sup>)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- \* Sestra gaineen:
  - "a.2 Zabalguneke bizitegi" tipologiako lursailetan eta "b.20 Hirugarren sektoreke erabilera" tipologiakoetan, hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da Arau Partikular hauetan definitutako eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak aplikatu izanaren emaitza.

## A.U. "AO.02" (Jarr.)

- "a.30.1" lursaila: ..... 2.230 m<sup>2</sup>(s)
- Irabazizko izaera duten gainerako lursailen kasuan, sestra gainerako hirigintza-erakigarritasuna da gaur egungo eraikuntzen formari dagokiona edo Arau Partikular hauetan ezarritako forma berriari dagokiona.

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

### b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- \* Sestra gainean.
  - "a.2 Zabalguneko bizitegi" tipologiako lursailetan eraikuntzako forma da Plan Orokor honetan Hirigintza Arau Orokorrak mota honetako lursailetarako ezarritako irizpide orokorrak aplikatu izanaren emaitza.
  - "a.30.1" lursaila: ..... V
  - Esparru honetan antolatutako "b.20" tipologiako lursaili dagokienez, eraikuntza-forma da "a.2" tipologiako lursailetarako ezarritako irizpide berak aplikatu izanaren emaitza.
  - Gainerako lursail eraikigarrien kasuan, sestra gainean dauden eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.

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

- c) Gainera, Plan Orokor honen Katalogoan sartutako eraikinei dagokienez, eraikin horien konfigurazio formala euren babesari lotutako zehaztapenak baldintzatuko dute. Zehaztapenak hiriko Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian ezarriko dira.

### B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

- C.- "1.1". idatz-zati honetan aurreikusitako finkatze guztiak, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko "29.5.A" art.) horretarako ezarritako termino orokorrean planteatzen direla ulertu behar da.

## A.U. "AO.02" (Jarr.)

1.2.- "E.10/AO.02 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 5.725 m<sup>2</sup>)

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

### 2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

### 3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

## IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

### 1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

\* Sestra gainean:

- "a.2" eta "b.20" tipologiako lursailetan, sestra gainea eraikigarritasuna da Arau Partikular hauetan definitutako eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak aplikatu izanaren emaitza.
- "a.30.1" lursaila: ..... 2.230 m<sup>2</sup>(s)
- Gainerako lursail eraikigarrien kasuan, sestra gainea eraikigarritasuna da gaur egungo eraikinen lerroakadurak eta forma (profila eta altuera) aplikatu izanaren emaitza.

\* Sestrapean:

- Oro har, 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.
- Hain zuzen ere, "e.40.1" (Ikuztegia) lursailerako baimendutako eraikigarritasuna 3.078 m<sup>2</sup>(s) da, sestrapean guztia.

## A.U. "AO.02" (Jarr.)

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

- \* Sestra gainean:
  - "a.2" eta "b.20" tipologiako lursailetan eraikuntza-forma da aurreko III. epigrafean ("1.1.A.b" atala" aipatutako irizpide orokorrak aplikatu izanaren emaitza.
  - "a.30.1" lursaila:
    - . Profila: ..... V
    - . Altuera: ..... 16 m.
  - Gainerako lursailetan, bakoitzean gaur egun dauden eraikuntzek definitzen dituzte baldintzak.
- \* Sestrapean: Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

### D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

- \* Izaera hori dute Arau Partikular hauetako "Eraikuntzako baldintzak" grafikoetan ezarritako guztiek.
- \* Mugatutako "a.30.1" lursailari dagokionez, Xehetasun Azterlan batean definituko dira lerroak eta sestrak.

### E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

- \* "e.40.1" (Ikuztegia) lursailen egoiliarrentzat baimendutako lurpeko aparkalekuak eta udalaren ekimenez inguruko espazio libreetan egin nahi den etorkizuneko aparkalekuak sarrera komunak edukitzeko neurriak hartuko dira.
- \* Aurreikusitako aparkalekua egin eta gero, "Ikuztegia" lursailaren azalerak erabilera publikoko zortasuna edukiko du eta gaur egungo luzatu egingo da, "Itxasmendi Taldearen" atzeko terrazan.

## 2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

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



## A.U. "AO.02" (Jarr.)

### V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

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

### VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honen Katalogoaren IV. Mailan daude barne hartuta honako eraikin hauek:

- \* Heriz, 1
- \* Heriz, 8
- \* Joan de Garai, 1
- \* Matia, 2
- \* Matia, 3
- \* Matia, 5
- \* Matia, 6
- \* Matia, 18
- \* Matia, 23
- \* Matia, 25
- \* Matia, 32
- \* Matia, 34
- \* Matia, 36
- \* Matia, 38
- \* Matia, 44
- \* Matia, 46
- \* Matia, 48
- \* Matia, 50
- \* Matia, 52
- \* Arantzazuko Andre Mariaren auzunea, 1etik 8ra (CNSA)
- \* Arantzazuko Andre Mariaren auzunea, 9tik 18ra (CNSA)
- \* Arantzazuko Andre Mariaren auzunea, 19tik 29ra (CNSA)
- \* Arantzazuko Andre Mariaren auzunea, 30etik 43ra (CNSA)
- \* Arantzazuko Andre Mariaren auzunea, 45-46-47 (CNSA)
- \* Sukia, 1

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

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

## **A.U. "AO.02" (Jarr.)**

### **VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

#### **1.- Urbanizazio-erregimena.**

"e.40.1" (Ikuztegia) lursailean lurpeko aparkalekua egitearen ondorioz, azalera urbanizatu beharko da. Xede horrekin, obra osagarrien proiektu bat landuko da, eraikuntza-proiektuaz gain.

#### **2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.**

- \* "e.40.1" (Ikuztegia) lursailean proposatutako titulartasun pribatuko lurpeko aparkalekuari dagoen azaleraren urbanizazioa beraren titularrei egotziko zaie.
- \* Erabilerak haztatzeko koefizienteak: Kasu honetan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiaren inguruan ezarritakoa beteko da.

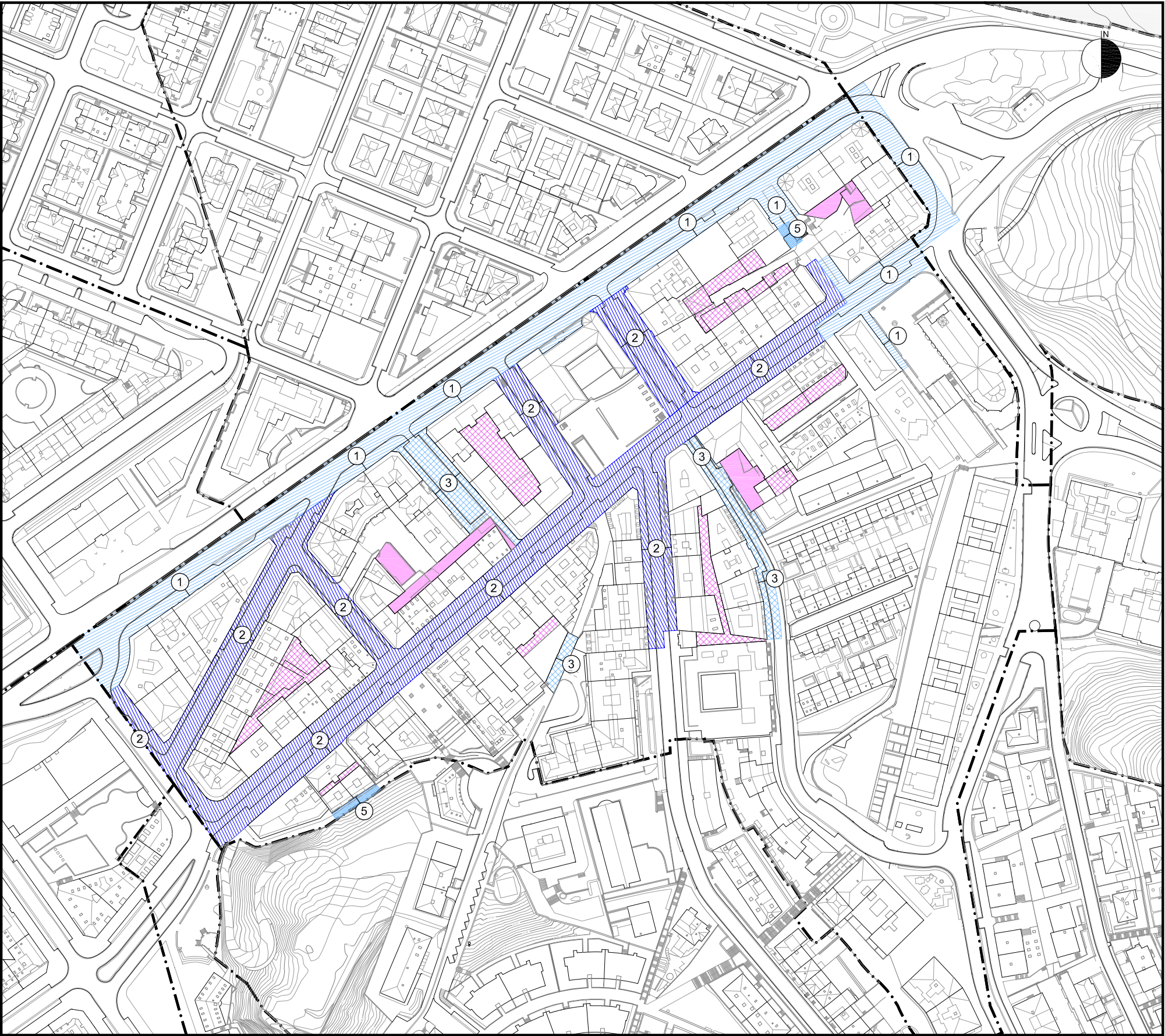
### **VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK**

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

### **IX.- GRAFIKOAK**

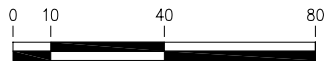
1. Eraikuntza- eta jabari-baldintzak. "a.2" lursailak

"AO.02 Antigua"



- "Lehen mailako espazioak"
- "Bigarren mailako espazioak"
- "Hirugarren mailako espazioak"
- "Laugarren mailako espazioak"
- "Bosgarren mailako espazioak"
- Finkatzen diren multzo berezien parte diren eraikinak
- Handitzea baimenduta duten eraikin bereziak
- Finkatzen diren eraikin bereziak
- "Behe-solairuan", "behegainean", edo "erdisotoan", "etxadi-patioetan", "terrazetan" eta bestelakoetan baimendutako eraikuntzak
- Lursailtako espazio pribatiboak, "sestra gainean" eraiki ezin direnak
- Lursailtako espazio pribatiboak, "sestra gainean" ezin direnak eta gainazalean "erabilera publikoko" zortasunaren mende daudenak
- Eraikuntza-mailak "a.20 Zabalguneko bizitegiko" eta "a.21 Antzinako zabalguneko bizitegiko" lursaili aplikagarriak
- HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)

1. ERAIKUNTZA ETA JABARI BALDINTZAK  
"a.2" lursailak



1: 2.000 ESKALA



## A.U. "AO.03 APAIZTEGIA" (Antiquo-Ondarreta)

### I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Iparraldetik Antiqua auzoko zati lauak mugatzen du eta Lugaritz gainak hegoaldetik. 283.464 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

Mendi-hegaletan kokatutako lurak hartzen ditu, bizitegi-erabilerakoak guztiak, eta eraikuntza-morfologia topografiara egokitutako bloke solteek osatzen dute.

### II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- \* Esparruko eraikuntza-garapena sendotzea, 1995eko Plan Orokorraren Aldaketak ekarritakoa barne hartuta, "AO.03 Apaiztegia" lursailari dagokiona (behin betiko onarpena: 2003/10/14, eta Montpellier lursailaren Barne Erreformako Plan Berezia barne hartuta (behin betiko onarpena: 2006/03/28), lehenengoa garatzean osatutakoa. Biak Plan Orokor honetan baliozkotu dira eta gaur egun gauzatzen ari dira.

Bertan egindako aurreikuspenen artean, zuzkidura-bizitegien eraikin bat eraikitzea aurreikusi da -50 bizitegitarako 2.852 m<sup>2</sup>(s). Horretarako 5.002 m<sup>2</sup>-ko lursail bat aukeratu da.

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

Era berean, Montpellier Ikastetxe zaharraren lursailaren kalifikazio xehatua aldatu da; ekipamendu-erabileraren barruan sartu da.

- \* Halaber, garrantzi gutxiago duten hainbat espediente baliozkotu dira Plan Orokor honetan. Honakoak:
  - San Rafael eremuko BEPBren aldaketa (behin betiko onarpena: 2001/10/22)
  - Gantxegi Bidearen Xehetasun Azterlana (behin betiko onarpena: 2002/07/18)
  - Gantxegi eremuko BEPBri dagokionez (behin betiko onarpena: 2002/11/29), Plan Orokor honetan egokitu egin da dagokion zonifikazio xehatua, katastroko lursailak kontuan hartuta.
- \* Heriz pasealekuko bihurgunea, 99. zenbakiaren parean geratzen dena, hobetu egin da, aipatutako finkak laga dituen lurak erabiliz.

## A.U. "AO.03" (Jarr.)

### III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ AO.03 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 283.464 m<sup>2</sup>)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

\* Sestra gainean:

Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak eta baliozkotuta dauden eraikinen gaur egungo formaren eta Arau Partikular hauetan (IV. Epigrafea) baimendutako berrien emaitzazkoa izango da.

\* Sestrapean:

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

\* Sestra gainean:

- Irizpide orokorra: oro har, eta "a.40" tipologiako lursailetakoa eraikuntzekin lotutako ezaugarrien kalterik gabe, baldintza horiek plangintza baliozkotuak edo, hala badagokio, mugatutako lursail bakoitzean dagoen eraikuntzak definitzen ditu.
- "a.40 Garapen baxuko bizitegia" tipologiako lursailak:
  - . Gehieneko profila: IV.
  - . Eraikuntzaren gehieneko altuera: 14,00 m.
  - . Aldez aurretik dauden eta baliozkotu diren eraikuntzak, aipatutako parametroak gainditzen dituzten formazko parametroak dituztenak, finkatzen dira, gaur egun dituzten ezaugarriei.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

## A.U. "AO.03" (Jarr.)

b) 5.002 m<sup>2</sup>-ko azalera duen lursail bat antolatuko da, zuzkidura-bizitegiak kokatzeko.

C.- "1.1". idatz-zati honetan aurreikusitako finkatze guztiak, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko "29.5.A" art.) horretarako ezarritako termino orokorretan planteatzen direla ulertu behar da.

### 2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

### 3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Baliozkotu diren plangintza-espedienteetako antolamendu xehatua finkatzen da (II. epigrafean aipatu dira espediente guztiak).

Esparruaren gainerakoari dagokionez, antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

## IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

### 1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

\* Sestra gainean:

- "a.40.1" lursaila (Jauregi, 1) ..... 0,40 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup> ekarpen gisa jarritako lursaila
- "a.40.2" lursaila (Heriz, 99) ..... Gaur egungo eraikigarritasuna 35 m<sup>2</sup>(s) areagotzeko baimena ematen da.
- Gainerako lursailen eraikigarritasun fisikoa izango da baliozkotutako plangintzan definitutakoa edo lursail horietako bakoitzean gaur egun dauden finkatutako eraikuntzen lerrokaduren eta formaren (solairu-kopurua eta altuera) emaitzazkoa izango.

\* Sestraperan:

Sestraperan, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestraperan baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako

## A.U. "AO.03" (Jarr.)

"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:  
Baldintza horiek Arau Partikular hauetan (aurreko III. epigrafeko "1.1.A" atalean) ezarritakoak dira.
- \* Sestrapean: Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.
- \* Heriz pasealekuko 21etik 75era arteko zenbakietan kokatutako eraikuntzak eraisteko eta ordezkatzeko jarduerak honako baldintza hauetan garatuko dira:
  - Osatutako hiru multzoetan banaka egingo dira, hurrenez hurren: 21etik 37ra arteko zenbakietako eraikuntzak, biak barne, 39tik 57ra arteko zenbakietako eraikuntzak, biak barne, eta 59tik 75era arteko zenbakietako eraikuntzak, biak barne.
  - Ondorioz, eraikuntza-multzo bakoitzak bere eraikuntza-proiektua edukiko du.
  - Eraikuntza-proiektu bakoitzean zehaztuko dira, kasuan kasu, esku hartzeko irizpideak (profila, altuera, fatxadaren osaera, materialak, eta abar). Zentzu horretan, multzo bakoitzari tratamendu bateratua eta homogeneoa emateko soluzio egokiak erabakiko dira.
  - Ez da eraikinez eraikin ordezkapenak egiteko esku-hartzerik onartuko, eraikin bat eraisteko ezinbesteko beharra justifikatzen den kasuetan izan ezik. Kasu horretan, eraikina ordezkatzeko landuko den eraikuntza-proiektuan justifikatuko da proiektatu den eraikuntza berria ondo eta zuzen egokitzen dela kokatzen den eraikuntza-multzora.

### D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

## 2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

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

## **A.U. "AO.03" (Jarr.)**

### **V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK**

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

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

### **VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK**

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

### **VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

- \* Mugatutako "a.40.1" (Jauregi, 1) lursailean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko, gaur egun bide-sistamarako erabiltzen den luraren jabari publikoaren lagapena lortu behar da.
- \* "a.40.2" (Heriz, 99) lursailean eraikigarritasuna areagotzeko, gaur egun hornikuntza-jardueren esparruan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen baldintzak hartuko dira kontuan. Zentzu horretan, kasu honetan bide-sistamarako erabiliko den lurzoru berriaren hornikuntza egiten dela ulertuko da.
- \* Erabileren haztatze-koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

### **VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK**

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

### **IX.- GRAFIKOAK**

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.



## A.U. "AO.04 TXANTXA-ERREKA" (Antiguo-Ondarreta)

### I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Nagusiki aurreko mendeko laurogeiko eta laurogeita hamarreko hamarkadan gauzatuta, bizitegi-erabilerarako etxadi itxian eraikuntza-garapen baten berezko ezaugarriak ditu.

134.443 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta Pio Baroja pasealekuaren ardatza eta bertatik pasealekuaren bi alboetara geratzen diren bi lurzoru-poltsak barne hartzen ditu.

### II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Erabat garatuta dago esparrua. Horrenbestez, ezaugarri morfologikoak sendotzea proposatu da, eta ez da gaur egungo eraikigarritasuna areagotzea aurreikusi.

### III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ AO.04 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 114.837 m<sup>2</sup>)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- \* Sestra gainean:  
Sestra gainea hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa izango 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 arautzen duten parametroak.

- \* Sestra gainean.  
Sestra gainea dauden eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.
- \* Sestrapean:  
orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimena eman da.

## A.U. "AO.04" (Jarr.)

baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestraperan baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

1.2.- "E.10/AO.04 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 19.606 m<sup>2</sup>)

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-lurzoruz gisa sailkatzen dira.

### 3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

## IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

### 1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

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

\* Sestraperan:  
Sestraperan, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestraperan 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. "AO.04" (Jarr.)

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

- \* Sestra gainean: baldintzak mugatutako lursail bakoitzak duen eraikuntzak definitutakoak 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.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

## 2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

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

## V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

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

## VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

## **A.U. "AO.04" (Jarr.)**

### **VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

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

### **VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK**

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan 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. "AO.05 LIZARRITURRI" (Antigu-Ondarreta)

### I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Gehien bat XIX. mendearen amaieran eta XX. mendearen erdialdean garatu zen esparrua. Zarautz hiribidean kokatutako bloke linealek osatzen dute eta antzina inguru hartan zegoen Lizarriturri eta Rezola fabrikako langileentzako egin ziren.

15.168 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta Zarautz hiribidearen mendebaldeko zatian dago kokatuta, Abanco taldera dagoen igoeraren (hegoaldean) eta Benta Berriren (iparraldean) artean.

### II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Gaur egun esparruak dituen hirigintza-baldintzak finkatzea. Ez da hazkunderik aurreikusi gaur egungo eraikigarritasunean, azpieraikitako "a.2 Zabalguneko bizitegi" lursailetan izan ezik, eta sestraperan baimendutako eraikigarritasunarekin erlazionatutakoak kanpo utzita.

### III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ AO.05 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 15.168 m<sup>2</sup>)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

\* Sestra gainean.

- "a.2 Zabalguneko bizitegi" tipologiako lursailetan, sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da Arau Partikular hauetan definitutako eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak aplikatu izanaren emaitza.
- Gainerako lursail eraikigarrien kasuan, sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa izango da.

\* Sestraperan.

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

## A.U. "AO.05" (Jarr.)

- b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.
- \* Sestra gainean.
    - "a.2 Zabalguneko bizitegi" tipologiako lursailetan eraikuntzaren forma Hirigintza Arau Orokorretan mota horretako lursailetarako irizpide orokorren aplikazioaren emaitzazkoa izango da.
    - Gainerako lursail eraikigarrietan, gaur egun sestra gainean dauden eraikuntzen altuera eta profila sendotzen dira.
  - \* Sestrapean.

orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.
- c) Gainera, Plan Orokor honen Katalogoan sartutako eraikinei dagokienean, eraikin horien konfigurazio formala euren babesari lotutako zehaztapenak baldintzatuko dute. Zehaztapenak hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian ezarriko dira.

### B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

- C.- "1.1". idatz-zati honetan aurreikusitako finkatze guztiak, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko "29.5.A" art.) horretarako ezarritako termino orokorretan planteatzen direla ulertu behar da.

## 2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

## 3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

## A.U. "AO.05" (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.

- \* "a.20" tipologiako lursailetan, sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna da Arau Partikular hauetan definitutako eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak aplikatu izanaren emaitza.

Gainerako lursail eraikigarrien kasuan, sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo lerrokaduren eta formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa izango da.

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

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

- \* Sestra gainean:  
"a.20" lursailetan eraikuntzaren forma Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan mota horretako lursailetarako irizpide orokorren aplikazioaren emaitzazkoa izango da.

Gainerako lursailen kasuan, baldintza horiek lursail bakoitzean eginda dagoen eraikuntzen arabera definituko dira.

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

D.- Antolatutako azpizona xehatueta eraikitze baldintza partikularrak.

Izaera hori dute Arau Partikular hauetako "Eraikuntzako baldintzak" grafikoetan ezarritako guztiek.

## **A.U. "AO.05" (Jarr.)**

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

## **2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.**

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

## **V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK**

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

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

## **VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK**

Plan Orokor honen Katalogoaren IV. Mailan daude barne hartuta honako eraikuntza hauek:

- \* Zarautz hiribidea, 13 (Zarautz hiribidea multzoa-CAZ)
- \* Zarautz hiribidea, 15 (CAZ)
- \* Zarautz hiribidea, 17 (CAZ)
- \* Zarautz hiribidea, 19 (CAZ)
- \* Zarautz hiribidea, 21 (CAZ)
- \* Zarautz hiribidea, 23 (CAZ)
- \* Zarautz hiribidea, 25 (CAZ)
- \* Zarautz hiribidea, 27 (CAZ)
- \* Zarautz hiribidea, 29 (CAZ)
- \* Zarautz hiribidea, 31 (CAZ)
- \* Zarautz hiribidea, 33 (CAZ)
- \* Zarautz hiribidea, 35 (CAZ)
- \* Zarautz hiribidea, 37 (CAZ)
- \* Zarautz hiribidea, 39 (CAZ)
- \* Zarautz hiribidea, 41 (CAZ)

Aurreko aurreikuspenen jatorria izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezia dago (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

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



## **A.U. "AO.05" (Jarr.)**

### **VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

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

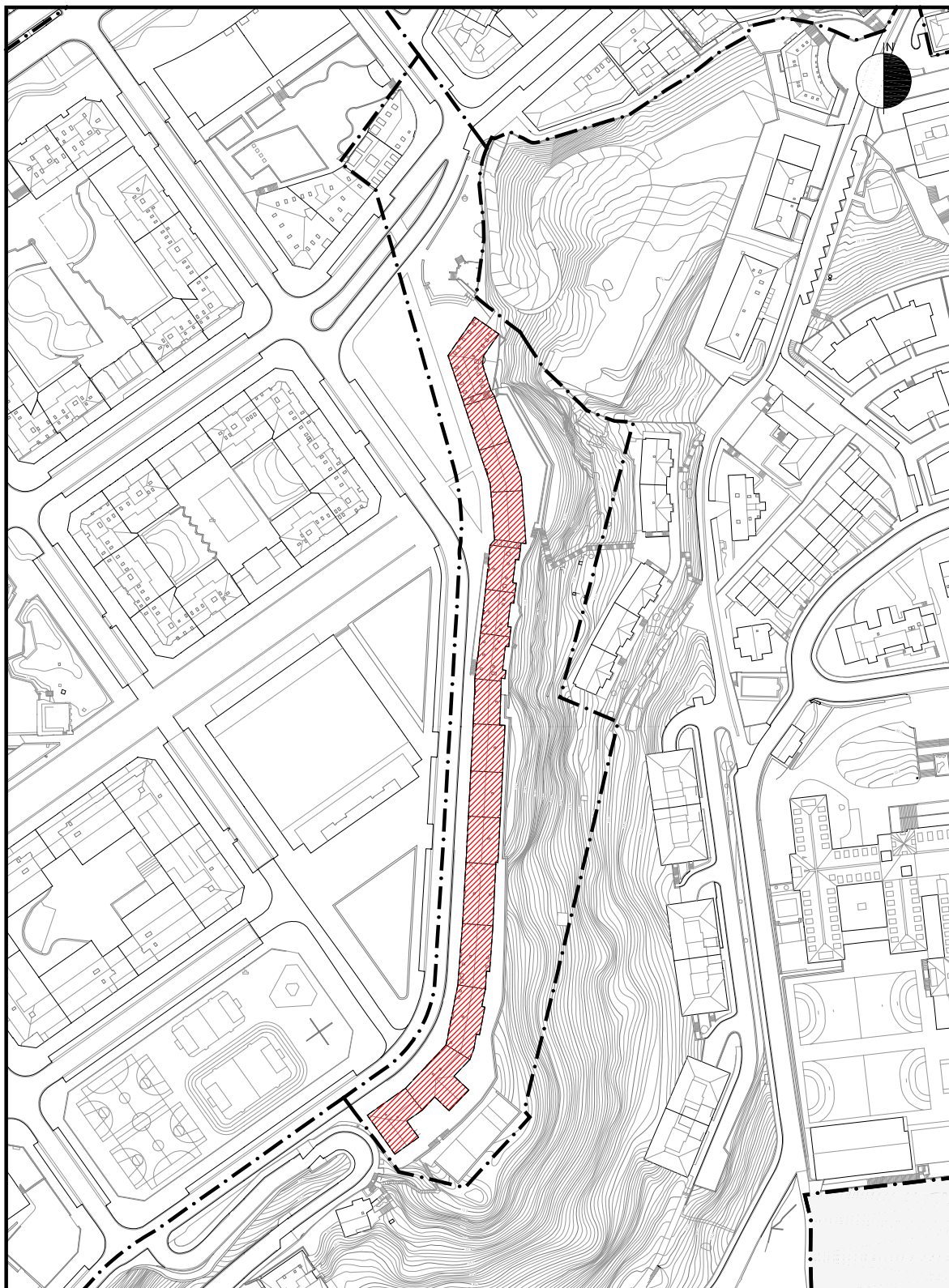
### **VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK**

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

### **IX.- GRAFIKOAK**

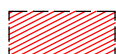
- 1a. Eraikuntza-baldintzak.
- 1b. Eraikuntza- eta jabari-baldintzak ("a.2" lursailak)

"AO.05 Lizarriturri"



1. ERAIKUNTZA BALDINTZAK

1:2.000 ESKALA



Lursail Eraikigarria



HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)

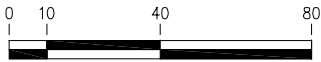




"AO.05 Lizarriturri"



- "Lehen mailako espazioak"
- "Bigarren mailako espazioak"
- "Hirugarren mailako espazioak"
- "Laugarren mailako espazioak"
- "Bosgarren mailako espazioak"
- Finkatzen diren multzo berezien parte diren eraikinak
- Handitzea baimenduta duten eraikin bereziak
- Finkatzen diren eraikin bereziak
- "Behe-solairuan", "behegainean", edo "erdisotoan", "etxadi-patioetan", "terrazetan" eta bestelakoetan baimendutako eraikuntzak
- Lursailetako espazio pribatiboak, "sestra gainean" eraiki ezin direnak
- Lursailetako espazio pribatiboak, "sestra gainean" ezin direnak eta gainazalean "erabilera publikoko" zortasunaren mende daudenak
- Eraikuntza-mailak "a.20 Zabalgune arrunteko bizitegiko" eta "a.21 Antzinako zabalguneko bizitegiko" lursailari aplikagarriak
- HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)



1: 2.000 ESKALA

1b. ERAIKUNTZA ETA JABARI BALDINTZAK  
"a.2" lursailak

## A.U. "AO.06 BENTA BERRI" (Antigu-Ondarreta)

### I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Lehentasunezko erabilera bizitegikoa da esparru honetan, eta hirugarren sektoreko erabilerak ere aurkituko ditugu. Horrela, Ibaeta auzoaren gune garrantzitsuena eta jarduera-gune bihurtu da, lehen aipatutako Antigua auzoa osatuz.

175.438 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta Tolosa hiribidearen (iparraldetik mugatzen du) eta Zarautz hiribidearen (hego-ekialdetik mugatzen du) artean dago kokatuta.

### II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea, bere garapenerako egindako Plan Orokor honek baliozkotzen duen Zatiko Planean oinarrituta gauzatzen dena (behin betiko onarpena: 1993ko uztailaren 30a).

### III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala.

1.1.- "A.20 / AO.06 – Zabalguneko bizitegi" zona. (Azalera: 156.813 m<sup>2</sup>)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- \* Sestra gainean:  
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo lerrokaduren eta formaren (profila eta altuera) emaitzakoa izango da.<sup>(1)</sup>
- \* 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.

<sup>(1)</sup> Guztira 197.774 m<sup>2</sup>(s)-ko eraikigarritasuna zenbatetsi da.

## A.U. "AO.06" (Jarr.)

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

### B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabilera-baldintza orokorrak dira "A.20 Zabalguneko bizitegi" tipologiako zona globalari dagozkionak.
- b) Gehienez ere sestra gainean agindutako hirigintza-eraikigarritasunaren heren bat (1/3) hirugarren sektoreko erabilerarako izango da eta hortik 10.000 m<sup>2</sup>(s), gutxienez, behe-solairuko merkataritza-lokaletarako.

### 1.2.- "E.10/AO.06 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 18.625 m<sup>2</sup>)

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-lurzoruz gisa sailkatu dira.

## 3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Zentzu horretan, indarrean dagoen garapen-plangintza baliozkotuan barne hartutako zehaztapenak finkatzen dira (aurreko II. epigrafean aipatutakoak).

## 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. Hala ere, baldintza horien jatorria aipatutako garapen-plangintza baliozkotuan

## A.U. "AO.06" (Jarr.)

dago (aurreko II. epigrafean aipatutakoa). Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

### B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- \* Lursail horietako bakoitzeko sestra gaineko eraikigarritasuna aipatutako garapen-plangintza baliozkotuan ezartzen da.
- \* Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

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

- \* Sestra gainean, aipatutako Zatiko Plan baliozkotuan definitutakoak (aurreko II. epigrafean aipatutakoa).
- \* Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

### D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

## 2.- Hiri-lurzoruaaren kategorizazioa.

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

## V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

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

## **A.U. "AO.06" (Jarr.)**

### **VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK**

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

### **VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

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

### **VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK**

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan 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. "AO.07 UNIBERTSITATE CAMPUSA, IPARRALDEA" (Antiguu-Ondarreta)**

### **I.- AZALERA ETA MUGAKETA**

28.718 m<sup>2</sup>-ko azalera eta forma laukizuzena duen lur-zati hau Tolosa hiribidearen ertzean dago kokatuta. Ondarretako zabalgunea esparruan dago barne hartuta, enklabe moduan, eta hiru alde inguratuta.

Bere perimetroan hiru unibertsitate-fakultate daude, hiribidera irekita dagoen plaza zentral baten inguruan, horrela, hirurak espazio-mailan zein funtzionalki erlazionatuta daudelarik.

### **II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

Esparruaren ezaugarri nagusiak sendotzea, bai ekipamendu orokorrari dagokionez, bai eraikuntzen kopuruari eta kokapenari dagokienez.

### **III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1. Kalifikazio globala**

1.1.- "G.00 /AO.07– - Ekipamendu komunitarioa (SO)" (Azalera: 24.442 m<sup>2</sup>)

Oro har, titulartasun publikoko eta ez-irabazizko izaerako "G.00 Ekipamendu komunitarioa" zona globalari helduta Plan Orokor honetan ezarritakoak dira eraikuntza-baldintzak eta erabilera-baldintzak.

Zehazkiago, zona unibertsitate-mailako irakaskuntza-ekipamendu publikorako erabiltzen da.

1.2.- "E.10/AO.07 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 4.276 m<sup>2</sup>)

Oro har, titulartasun publikoko eta ez-irabazizko izaerako "E.10 Bide Sistema Orokorra" zona globalari helduta Plan Orokor honetan ezarritakoak dira eraikuntza-baldintzak eta erabilera-baldintzak.

#### **2.- Hirigintza-sailkapena.**

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoruz gisa sailkatu dira.

#### **3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.**

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.



## A.U. "AO.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.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- \* Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa izango da.
- \* Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

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

- \* Antolatutako lursailetan sestra gainean dagoen eraikuntzen altuera eta solairu-kopurua finkatzen dira.

Era berean, profil orokorretik eta fatxadako lerrokaduretatik nabarmentzen diren elementuak finkatzen dira, gaur egun eraikinean duten kokapena edozein delarik.

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

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

#### 2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

Hirigintza Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru finkatuak dira.

## **A.U. "AO.07" (Jarr.)**

### **V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK**

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

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

### **VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK**

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

### **VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

Ez da berariazko zehaztapenik egin.

### **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. "AO.08 ONDARRETA KO ZABALGUNE A" (Antigu-Ondarreta)

### I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Nagusiki bizitegi-erabilera du esparruak, eta hirugarren sektoreko erabilerak osatzen du. Joan den mendeko laurogeita hamarrek hamarkadan ezagutu zuen garapena, zabalgune-diseinu batean oinarrituta. Inguruan dituen hiri-morfologiekin eta bide-bilbeekin bat dator eta inguruko esparruekin batera garatu zen.

Tolosa hiribidearen (hego-ekialdetik mugatzen du) eta Igeldora igotzeko errepidearen (ipar-ekialdetik mugatzen du) artean dago, Ondarretako Lorategi Hiritik Arriola pasealekuraino arteko inguruan. 116.256 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

### II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea, bere garapenerako egindako Plan Orokor honek baliozkotzen duen Zatiko Planean oinarrituta gauzatzen dena (behin betiko onarpena: 1989ko abuztuaren 31). Halaber, ondoan dagoen "AO.10 Ondarretako Lorategi Hiria (II)" esparrua, Plan Orokor honetan baliozkotzen dena, barne hartzen da.

### III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.20 / AO.08 – Zabalgune ko bizitegi" zona. (Azalera: 102.656 m<sup>2</sup>)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

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

## A.U. "AO.08" (Jarr.)

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

### B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabilera-baldintza orokorrak dira "A.20 Zabalgunekeo bizitegi" tipologiako zona globalari dagozkionak.

### 1.2.- "E.10/AO.08 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 13.600 m<sup>2</sup>)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako titulartasun publikoko eta ez-irabazizko izaerako "A.10 Bide-komunikazioen sistema orokorra" zona globalekoak.

### 2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

### 3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Zentzu horretan, indarrean dagoen garapen-plangintza baliozkotuan barne hartutako zehaztapenak finkatzen dira.

## IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

### 1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

#### B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- \* Lursail horietako bakoitzeko sestra gaineko eraikigarritasuna aipatutako finkatutako garapen-plangintzan ezartzen da (aurreko II. epigrafean aipatutakoa).
- \* Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera

## A.U. "AO.08" (Jarr.)

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, aipatutako Zatiko Planean definitutakoak (aurreko II. epigrafean aipatutakoak).
- \* Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

### D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

## 2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

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

## V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

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

## VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezia dago (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan. Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienez, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziaren emaitzak hartu beharko dira kontuan.

## **A.U. "AO.08" (Jarr.)**

### **VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

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

### **VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK**

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan 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. "AO.09 ONDARRETA LORATEGI HIRIA (I)" (Antiguu-Ondarreta)

### I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Dentsitate baxuko multzo eraikia. Erregulariki banatutako etxadiek osatzen dute, eta, hasiera batean, etxebizitza familiabakarrak kokatzeko ziren, salbuespenak salbuespen.

Gaur egungo eraikinetan egin den banaketa horizontala edozein dela, esparruak, oro har, jatorrizko hirigintza-ezaugarriei eutsi die eta kalitate handiko espazioak eta hiri-ezaugarriak ditu.

Forma zerbait triangeluarra eta 51.086 m<sup>2</sup>-ko azalerako esparru hau mugatuta dago hiru aldeetatik: Satrustegi hiribidea ipar-ekialdean eta Zumalakarregi hiribidea hego-ekialdean, eta Ondarretako Zatiko Planaren garapen berriak.

### II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- \* Esparruko hiri-ezaugarriak finkatzea, gaur egungo espazio-, hiri- eta ingurumen-kalitatea babesteko.
- \* Goiko paragrafoan adierazitakoari kalterik egin gabe, gaur egungo etxebizitzaren kopuruak zerbait gora egitea gerta daiteke, Plan Orokor honetan zentzu horretan proposatutako irizpideak aplikatzen badira, eta, ondorioz, gaur egungo sestra gaineko eraikigarritasuna finkatuko litzateke.

### III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / AO.09 – Garapen baxuko bizitegia" zona. (Azalera: 42.344 m<sup>2</sup>)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- \* Sestra gainean:..... 1,00 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>(l)  
Parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.
- \* Sestrapean:  
Zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

## A.U. "AO.09" (Jarr.)

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

\* Sestra gainean:

- Eraikuntzaren profila: ..... III(b)
- Eraikuntzaren altuera: ..... 11,00 m.

Aurreko parametroak gainditzeko dituzten lehendik dauden eraikuntzen eraikitzeeko profila eta altuera finkatzen dira.

\* Sestrapean:

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

c) Atzerapenak (sestra gaineko eta sestrapeko eraikuntza):

- \* Satrustegi hiribidearen parean: ..... 6,00 m.
- \* Zumalakarregi hiribidearen parean: ..... 3,5 m.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

\* Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.40 Garapen baxuko bizitegia" tipologiako zona globalerako ezarritakoak.

\* "a.40 Garapen baxuko bizitegia" lursail bakoitzeko etxebizitza-kopuru handiena: Etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten irizpide orokorrak betetzeko betebeharrari kalterik egin gabe, gehienez ere lursail bakoitzean 6 (sei) etxebizitza kokatzeko baimena ematen da.

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

C.- "1.1" idatz-zati honetan aurreikusitako finkatze guztiak, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko "29.5.A" art.) horretarako ezarritako termino orokorretan planteatzen direla ulertu behar da.

1.2.- "E.10/AO.09 – Bide Sistema Orokorra" zona

(Azalera: 8.742 m<sup>2</sup>)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako titulartasun publikoko eta ez-irabazizko izaerako "E.10 Bide Sistema Orokorra" zona globalekoak.



## A.U. "AO.09" (Jarr.)

### 2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

### 3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

## IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

### 1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

#### B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- \* Sestra gainean: Lursail bakoitzaren azalerari orokorrean ezarritako eraikigarritasun-indizea dagokion azalerari aplikatzearen emaitza da eraikigarritasuna.

Dena den, parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.

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

## A.U. "AO.09" (Jarr.)

### D. Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- \* Honakoak izango dira bide publikora ematen duten lursailaren mugekiko atzerapenak:
  - Beatriz infantaren kalean ..... 6,00 m.(Eraik. sestra gainean)
  - Kristina infantaren hiribidean ..... 8,00 m.(Eraik. sestra gainean)
  - Juan infantearen kalean ..... 8,00 m.(Eraik. sestra gainean)
  - Ondarreta kalean ..... 3,00 m.(Eraik. sestra gainean)
- \* Lau kale horien aurrealdean sestrapeko eraikuntzak gutxienez 3,00 metroko distantzia utziko du lursailaren mugarekiko.
- \* Inguruko lursailen mugekiko atzeratzea 3,00 metrokoa izango da sestra gainean.
- \* Sestrapean egiten eraikuntzak bide publikoari begira ezarritako lerrokaduretarako egokitzean geratzen den lursailaren gainerako azalera oso bete dezake.

Lehen-sotoko estalkiak konfigurazio laua du eta gehienez ere 0,80 cm irtengo da inguruko bide-sarearen sestratik.
- \* "a.40 Garapen baxuko bizitegia" tipologiako lursailetan, ondoan dauden bi lursail hartzen dituzten eraikuntzak binaka multzokatu ahal izango dira. Mehelinak jarriko dira, titularren adostasuna lortu eta gero.
- \* "a.40 Garapen baxuko bizitegia" tipologiako lursailetan, sestra gaineko eraikuntzak betetako azalera ez da lursailaren guztizko azaleraren % 40 baino gehiago izango.
- \* "a.401 Eraikuntza atxikiko bizitegia" tipologiako lursailen sakontasun eraikigarria 12,00 metrokoa izango da.
- \* Edozein kasutan, aurreko irizpideekin bat ez datozen lehendik dauden eraikuntzetako baldintza partikularrak finkatzen dira.
- \* Lursail-zatiketako baldintzak
  - Gaur egungo lur-zatiketa finkatu da, eta ez da baimenik ematen lursail gehiago zatitzeko edo gehitzeko.
  - Kasu guztietan gaur egun bide publikoarekin muga egiten duten lursailen lerrokadurak mantenduko dira.

### E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

## A.U. "AO.09" (Jarr.)

- \* Etxebizitza-erabilera duten lursailen barruan hotel-erabilera bideratzen direnen kasuan, garaje-plaza bat (1) hornituko da bina logelentzat; ezinezkoa bada, plaza-defizita konpontzeko lekuak ziurtatuko dira inguruan. Baina, aldez aurretik udal-baimena lortuko da, hotel-eraikina egiteko edo bihurtzeko lanak gauzatzeko.
- \* Etxebizitza-kopuru maximoa:
  - "a.40. Garapen baxuko bizitegi-lursailak"  
Etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten irizpide orokorrak bete beharri kalterik egin gabe, lursail bakoitzean gehienez ere 6 (sei) etxebizitza egiteko baimena ematen da.  
Aipatutakoa baino kopuru handiagoa izango duten lursail finkatueta dagoen etxebizitza-kopurua baliozkotzen da.
  - "a.401. Eraikuntza atxikiko bizitegi-lursaila".  
Etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten irizpide orokorrak bete beharri kalterik egin gabe, lursail bakoitzean gehienez ere etxebizitza 1(bat) egiteko baimena ematen da.

## 2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

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

## V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

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

## VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honen Katalogoko IV. mailan daude sartuta honako eraikuntza hauek:

- \* Brunet, 3
- \* Brunet, 4 eta 6
- \* Beatriz infantaren kalea, 2
- \* Beatriz infantaren kalea, 4
- \* Beatriz infantaren kalea, 6
- \* Beatriz infantaren kalea, 7
- \* Beatriz infantaren kalea, 8
- \* Beatriz infantaren kalea, 9
- \* Beatriz infantaren kalea, 11

## A.U. "AO.09" (Jarr.)

- \* Beatriz infantaren kalea, 14
- \* Beatriz infantaren kalea, 15
- \* Beatriz infantaren kalea, 16
- \* Kristina infantaren kalea, 2
- \* Kristina infantaren kalea, 5
- \* Kristina infantaren kalea, 11
- \* Kristina infantaren kalea, 13-15
- \* Kristina infantaren kalea, 18-20
- \* Jaime infantearen kalea, 1
- \* Jaime infantearen kalea, 3
- \* Jaime infantearen kalea, 5
- \* Jaime infantearen kalea, 6
- \* Jaime infantearen kalea, 7
- \* Jaime infantearen kalea, 9
- \* Juan infantearen kalea, 4
- \* Juan infantearen kalea, 5
- \* Juan infantearen kalea, 6
- \* Juan infantearen kalea, 8
- \* Juan infantearen kalea, 10
- \* Juan infantearen kalea, 12
- \* Juan infantearen kalea, 16
- \* Juan infantearen kalea, 18
- \* Juan infantearen kalea, 20
- \* Juan infantearen kalea, 22
- \* Juan infantearen kalea, 24
- \* Juan infantearen kalea, 26
- \* Satrustegi hiribidea, 2
- \* Satrustegi hiribidea, 4
- \* Satrustegi hiribidea, 6
- \* Satrustegi hiribidea, 10
- \* Satrustegi hiribidea, 11
- \* Satrustegi hiribidea, 12
- \* Zumalakarregi hiribidea, 4
- \* Zumalakarregi hiribidea, 8
- \* Zumalakarregi hiribidea, 10
- \* Zumalakarregi hiribidea, 12

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

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

## **A.U. "AO.09" (Jarr.)**

### **VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

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

### **VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK**

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan 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. "AO.10 ONDARRETA LORATEGI HIRIA (II)" (Antiguo-Ondarreta)

### I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Ondarretako Zabalgunearen Zatiko Planaren sektorean barne hartutako lurralde-esparrua da (ondorengo II. epigrafean aipatzen da aipatutako plana). Plan horren arabera garatu da, bertan dagoen lorategi-hiriaren (Ondarretako Lorategi Hiria I) bilbea eta ezaugarri morfologikoak luzatzeko edo zabaltzeko irizpideari jarraituz.

Guztira 27.846 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Iparraldean Satrustegi hiribidea du, mendebaldean Igeldoko errepidea, Ondarretako Lorategi Hiria (I) ekialdean eta Ondarretako Zabalgunea, azkenik, hegoaldean.

### II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea, bere garapenerako egindako Plan Orokor honek baliozkotzen duen Zatiko Planean oinarrituta gauzatzen dena (behin betiko onarpena: 1989ko abuztuaren 31), eta 1995eko Plan Orokorrak egindako aldaketa puntualak barne hartuta.

### III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / AO.10 – Garapen baxuko bizitegia" zona. (Azalera: 23.908 m<sup>2</sup>)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- \* Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa izango 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 arautzen duten parametroak:

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

## A.U. "AO.10" (Jarr.)

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

### B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

#### 1.2.- "E.10/AO.10 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 3.938 m<sup>2</sup>)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako titulartasun publikoko eta ez-irabazizko izaerako "E.10 Bide Sistema Orokorra" zona globalekoak.

### 2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoruz gisa sailkatu dira.

### 3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Baliozkotu den garapen-plangintzan adierazitako zehaztapenak finkatzen dira, 1995eko Plan Orokorrek ekarritako aldaketa puntualak barne hartuta.

## IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

### 1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

#### B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- \* Sestra gainean: Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa baliozkotu den garapen-plangintzak definitutakoa da.
- \* Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau

## A.U. "AO.10" (Jarr.)

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  
Lehendik dauden eraikuntza finkatuen eraikitzeiko profila eta altuera 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 etorrita.

### D.- Lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- \* Gaur egungo lur-zatiketa finkatu da, eta ez da baimenik ematen lursail gehiago zatitzeko edo gehitzeko.
- \* Kasu guztietan gaur egun bide publikoarekin muga egiten duten lursailen lerrokadurak mantenduko dira.

### E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

## 2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

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

## V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

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



## **A.U. "AO.10" (Jarr.)**

### **VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK**

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

### **VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

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

### **VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK**

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan 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. "AO.11 MIRANDA ALDE" (Antiguu-Ondarreta)

### I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Zarautz hiribidearen ertzean dago esparrua, Lugaritzeko mendi-hegalaren oinean, Lorea eta Lizarriturri artean, eta bizitegi-erabilerako bloke linealen tipologiarekin garatu da.

3.344 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

### II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Gaur egun esparruak dituen hirigintza-baldintzak finkatzea. Ez da gaur egungo eraikigarritasuna areagotzeko aurreikuspenik egin.

### III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ AO.11 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 3.344 m<sup>2</sup>)

A.- Eraikuntza-baldintzak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- \* Sestra gainean:  
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna eginak eta finkatuak dauden eraikinen gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa izango 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 arautzen duten parametroak.

- \* Sestra gainean:  
lehendik dauden eraikuntza finkatuen eraikitzeak profila eta altuera finkatzen dira.
- \* Sestrapean.  
orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeak baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeak baimentzen eta/edo finkatzen da.

## A.U. "AO.11" (Jarr.)

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.- Erabilera-baldintzak

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

## 2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

## 3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

## IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

### 1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

#### B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

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

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

- \* Sestra gainean  
Lehendik dauden eraikuntza baliozkotuen eraikitzeo profila eta altuera finkatzen dira.

## A.U. "AO.11" (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.

### D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

## 2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako 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

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

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

## VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

## VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

- \* Donostiako Udaleri lagako zaizkio, Zarautz hiribideko 53 eta 55 zenbakietan dauden lursailen barruan Plan Orokorraren arabera hornikuntza-erabilera publikoa ematen zaien lurak. Zentzu horretan, 1995eko Plan Orokorreko zehaztapenak finkatzen dira. Eskualdaketa formalizatzeko edo, hala badagokio, erabilera publikoko zortasunak lagatzeko izapideak egingo dira:
  - Bertan dagoen eraikuntza ordezkatzeko bada edo erreforma integrala egiten bada.

## A.U. "AO.11" (Jarr.)

- Xede horrekin txostena egiteko eskatzen bada, baita aurreko baldintza betetzen ez bada ere.
- \* Erabileren haztatze-koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

## VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan 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. "AO.12 ERREGENEA" (Antiguu-Ondarreta)

### I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Igeldo pasealekuaren ertzean kokatutako lur-eremuen poltsa, Ondarretako Zabalgunera ematen duen mendi-hegalean, hain zuzen ere.

111.000 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta eraikuntzak garatu dira gehienbat, dentsitate baxuko ereduak jarraituz.

### II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- \* Gaur egungo garapena finkatzea. Eraiki gabe dauden lursailak betetzeko baimena ematen da eta baimena ematen da, halaber, oro har esleitutako eraikigarritasunaren azpitik dauden lursailak zabaltzeko edo garapen berriak egiteko.
- \* Irizpide hori jarraitu da "AO.12.1 Txapaldegi Berri" azpiesparrua mugatu da: 25 etxebizitza ingururako bizitegi-eraikuntza berrien ezarpena egiteaz gain, bide berri bat egitea aurreikusi da. Esparrura sartzeko uztai bat osatuko luke, Marbil bidea eta Rekondoren parean irteten dena elkarrekin lotuz.

Azpiesparru hori, "AAE.1/AO.14" Desjabetzeko Jardun Esparruarekin batera (AO.14 esparruan kokatua), "AAII.5" Jardun Integratuko Esparruko zati da.

- \* Gaur egungo Erregeneako parkearen Espazio Libreen Sistema Orokorrera atxikitzea, inguruko lurrekin zabalduz.

### III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / A0.12 – Garapen baxuko bizitegia" zona. (Azalera: 66.774 m<sup>2</sup>)

1.1.1.- "AO.12.1 Txapaldegi Berri" azpiesparrua (Azalera: 12.353 m<sup>2</sup>)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna (azpiesparruari dagokiona).

\* Sestra gainea: ..... 0,24 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>

\* 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

## A.U. "AO.12" (Jarr.)

Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

### b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

- \* Sestra gainean.
  - Eraikuntzaren profila: ..... III
  - Eraikuntzaren altuera..... 10,50 m.
  - Gaur egungo baldintzekin finkatzen dira aipatutako parametro orokorrekin bat ez datozen baina aldezturik zeuden eraikuntzak, baliozkotu direnak.
- \* 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 hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

### B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- \* Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.40 Garapen baxuko bizitegia" tipologiako zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.
- \* Bizitegi-eraikigarritasun berriaren erregimen juridikoa:

Proiektatu den bizitegi-eragikigarritasun guztia sustapen libreko erregimenarekin erlazionatuta dago.

#### 1.1.2.- Bizitegi Zonaren gainerakoa

(Azalera: 54.421 m<sup>2</sup>)

### A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

#### a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- \* Sestra gainean.
  - "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailak".

Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa izango da.
  - "a.40 Garapen baxuko bizitegi-lursailak"

Eraikigarritasuna gehitu den lursail bakoitzerako ..... 0,15 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>(l)  
Parametro hori gainditzen duten lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.

## A.U. "AO.12" (Jarr.)

- \* Sestrapean.  
Zona global osoan baimendutako gehienezko 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.
  - "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailak".  
Gaur egungo eraikuntzek definitutako baldintzak finkatzen  
dira.
  - "a.40 Garapen baxuko bizitegi- lursailak":
    - . Eraikuntzaren profila: ..... III
    - . Eraikuntzaren altuera..... 10,50 m.
- \* 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 hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo  
sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko  
beharrezkoa bada.

### c) Lursail-zatiketako baldintzak.

- \* "a.40" lursailen gutxienezko azalera: ..... 2.000 m<sup>2</sup>
- \* Azalera hori baino gutxiago duten baina aldez aurretik dauden  
lursailak finkatzen dira.

## B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.40" tipologiako zona  
globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.
- b) "a.40 Garapen baxuko bizitegia" tipologiako lursail bakoitzeko  
etxebizitza-kopuru handiena:
  - \* Irizpide orokorra: 4 (lau) etxebizitza lursail bakoitzerako
  - \* 2.000 m<sup>2</sup>-tik gorako azalerako lursailak: 6 (sei) etxebizitza.
  - \* Etxebizitza-kopurua altuagoa duten lursailak finkatzen dira.



## A.U. "AO.12" (Jarr.)

### 1.2.- "E.10/AO.12 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 2.143 m<sup>2</sup>)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako titulartasun publikoko eta ez-irabazizko izaerako "E.10 Bide Sistema Orokorra" zona globalekoak.

### 1.3.- "F.10 / AO.12 – Hiri-espazio libreen sistema orokorra" zona. (Azalera: 42.083 m<sup>2</sup>)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako "F.10" zona globalekoak.

## 2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

## 3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

"AO.12.1 Txapaldegi Berri" Azpiesparruari buruzko Plan Berezi bat landu eta izapidetuko da bere antolamendu xehatua zehazteko. Beharrezkoa bada, "AO.14.1 Villa Txiki" azpiesparrua barne hartu daiteke.

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

## 4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

### A.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

"AO.12.1. Txapaldegi Berri" azpiesparrua Desjabetzeko Jardun Esparrua ("AAE.1/AO.14) Plan Orokor honetan mugatutako "AAI. 1.5" Jardun Integatuko Esparruko zati da, bertan egokiak iruditzen zaizkien beste lurzoruak sartzeko aukera kaltetu gabe.

### B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Plan Orokor honen indarraldiak irauten duen bitartean landuko eta onartuko da aipatutako Plan Berezia.

## 5.- Tokiko sistemen sarearen baldintza orokor arautzaileak.

"Txapaldegi Berri" azpiesparrurako landuko den Plan Berezian bide bat aurreikusiko da. Bide horrek Marbil bidea eta Rekondo parean irteten den bidea lotuko ditu, esparrura sartzeko uztia itxiz.

## A.U. "AO.12" (Jarr.)

### IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

#### 1.- Kalifikazio xehatua.

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

a) "AO.12.1 Txapaldegi Berri" azpiesparrua

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

b) Hirigintza Esparruaren gainerakoa

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) "AO.12.1 Txapaldegi Berri" azpiesparrua

Lursail bakoitzean egin beharreko Plan Bereziak zehaztuko du.

b) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

\* Lursail bakoitzean sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa Arau Partikular honetan ezarritako eraikuntza-baldintzak aplikatu izanaren emaitzazkoa izango da.

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

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

a) "AO.12.1 Txapaldegi Berri" azpiesparrua

Landu behar den Plan Bereziaren definitutako dira "AO.12.1. Txapaldegi Berri" azpiesparruan antolatzen diren lursailen parametroak arautzeko baldintzak.

b) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

\* Sestra gainean.  
Baldintza horiek Arau Partikular hauetan orokorrean ezartzen dira.

## A.U. "AO.12" (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.

### D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

## 2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

### A.- "AO.12.1 Txapaldegi Berri" azpiesparrua

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

### B.- Hirigintza Esparruaren gainerakoa

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

## V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

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

## VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

## A.U. "AO.12" (Jarr.)

### VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

#### 1.- Urbanizazio-erregimena.

"AO.12.1 Txapaldegia Berri" azpiesparruaren urbanizazio-erregimena bertan sustatuko den Plan Berezian zein hura garatzeko egingo diren proiektuetan definituko da.

#### 2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

##### A.- Jarduketak egiteko baldintzak:

- \* "AAI.I.5" jardun integratuko esparrua dela kontuan hartuta, gauzatze-unitateak mugatzeko eta dagokion jardun-sistema zehazteko baldintzak dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan adieraziko dira.
- \* Hirigintza-esparru honen barruan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jardueren baldintzak beteko dituzte.

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

"AAI.I.5" Jardun Integratuko Esparrua denez, baldintza horiek aipatutako Plan Berezian eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan definituko dira.

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

##### C.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Kasu honetan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiaren inguruan ezarritakoa beteko da.

### VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

### IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

## A.U. "AO.13 SATRUSTEGI DORREA" (Antiguu-Ondarreta)

### I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Igeldoko ekialdean dagoen hegalean kokatutako lur-zatia, Satrustegi hiribidearen ertzean. Aipamen berezia merezi dute, "Satrustegi dorrea" eraikuntzak eta inguruko lursaileko zuhaitziek.

Eraikuntza gehiago daude. Iparraldean bat eta esparruaren hego-ertzean beste bi, 1995eko Plan Orokorrak "IG.02 Satrustegi dorrea" esparrurako (behin betiko onarpena: 2000ko abuztuaren 29a) eta "IG.02 Satrustegi dorrea" esparruko "a.300" Lursailaren Xehetasun Azterlanak (behin betiko onarpena: 2000ko abenduaren 4a) egindako aldaketaren ondorioz.

55.140 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

### II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- \* Esparruko balio paisajistikoak mantentzea. Kontxa-Ondarreta badiaren multzo espazial eta bisualaren zati da eta gaur egungo eraikuntza indarrean dauden aipatutako espedienteetan ezarritako baldintzetan finkatzen da.
- \* Zonifikazio orokorrari dagozkion zehaztapenak aldatzen dira, haatik. Aldaketarik esanguratsuenak da esparruko zati handi bat Espazio Libreen Sistema Orokorren barruan dagoela eta aipatutako aldaketa-espedienteetan tokiko espazio libreen barruan agertzen ziren.

### III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ A0.13 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 32.149 m<sup>2</sup>)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- \* Sestra gainean:  
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa izango da.
- \* Sestrapean:  
Zona global osoan baimendutako gehienezko 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. "AO.13" (Jarr.)

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

1.2.- "E.10/AO.12 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 529 m<sup>2</sup>)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako titulartasun publikoko eta ez-irabazizko izaerako "E.10 Bide Sistema Orokorra" zona globalekoak.

1.3.- "F.10 / AO.12 – Hiri-espazio libreen sistema orokorra" zona. (Azalera: 22.462 m<sup>2</sup>)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako "F.10" zona globalekoak.

## 2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

## 3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

Baliozkotutako eta indarreango garapen-plangintzarekin lotuta egindako zehaztapenak barne hartzen eta bateratzen dira.

## A.U. "AO.13" (Jarr.)

### IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

#### 1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- \* Sestra gainean: lursail horietako bakoitzeko eraikigarritasuna aipatutako garapen finkatuko plangintzan ezartzen da.
- \* Sestrapean: Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau 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.  
Baldintzak garapen-plangintza baliozkotuan ezarritakoak izango dira.
- \* Sestrapean.  
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

#### 2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

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

## **A.U. "AO.13" (Jarr.)**

### **V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK**

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

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

### **VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK**

Plan Orokor honen Katalogoko I. mailan daude sartuta honako eraikuntza hauek:

- \* Marbil bidea, 6 (Satrustegi dorrea)

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

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

### **VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

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

### **VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK**

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan 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. "AO.14 ITSASARGIKO ERREPIDEA" (Antiguo-Ondarreta)

### I.- AZALERA ETA MUGAKETA

39.842 m<sup>2</sup>-ko azalera duen lur-eremuen poltsa. Igeldoko hego-ekialdeko hegalean dago, Teniseko Udal Klubaren gainean. Bertan daude Jolas Parkera joateko funikularraren geltokia eta trenbidea.

Aipatutako zerbitzua salbu, bizitegi-eraikuntzak dira gainerakoak, Itsasargi pasealekua izena duen bidean jarrita. Pasealeku hori itsasargiraino eta Jolas Parkeraino iristen da.

Jatorrian, XX. mendean, proposatu ziren hirigintza-baldintzak kontuan hartuta, txaletak egiteko lur-zatiketa, hain zuzen ere, dentsifikazio-prozesu trinkoa ezagutu zela ikus daiteke. Horrela, garai hartako etxebizitza familiabakarrak etxebizitza kolektiboko eraikinengatik ordezkatzuz joan ziren.

### II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- \* 1995eko Plan Orokorreko irizpideak sendotzea, dentsifikazio-prozesua gelditzeko batez ere. Azken urteetan paisaia eragindako inpaktua gehiago areagotzea ekidin behar da, eta, era berean, esparruko orografia berezia eta konplexuaren ondorioz eta bide-sare mugatuaren ondorioz, trafikoak, aparkaleku faltak, eta abar bezalako arazoak areagotzea ekidin behar da.
- \* Horrenbestez, gaur egungo bide-diseinua, lur-zatiketa eta eraikigarritasuna mantentzen dira. Bestalde, Jolas Parkera iristeko funikularra (geltokia eta trenbidea) finkatzen da.
- \* Titulartasun publikoa duten erabilera publikoko espazioen titulartasun-erregimena arautzea, urbanizazioa konpontzea eta hobetzea, zerbitzu-sareei dagokienean zein espaloi eta oinezkoen bideei dagokienean.
- \* Oinezkoen sarea hobetzeko jardueren artean, gaur egun "Villa Txiki" eraikina kokatzen den lursailetik irtengo diren eskailera batzuen bitartez bide zuzen berri bat egingo da, antolamendutik kanpo.

Xede horrekin, "AAE.1/AO.14" Desjabetzeko Jardun Esparrua mugatu da eta "AAI.1.5" Jardun Integratuko Esparruko zati da, "AO.12.1 Txapaldegi Berri" azpiesparruarekin batera.

## A.U. "AO.14" (Jarr.)

### III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / A0.14 – Garapen baxuko bizitegia" zona. (Azalera: 39.842 m<sup>2</sup>)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

\* Sestra gainean:

Sestra gaineke hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak eta finkatuak dauden eraikinen gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa izango da, "a.40.1" (Villa Pilar) lursail azpieraikian baimendutako hazkundera barne hartuta.

\* 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.

\* "a.40 Garapen baxuko bizitegi" tipologiako lursailak:

- Eraikuntzaren profila:

. Sestra gainean ..... III

. Sestrapean: orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeke baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeke baimentzen eta/edo finkatzen da. Honi 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.

- Aurreko parametroak betetzen ez dituzten eraikuntzak finkatzen dira.

\* "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" eta "e.20 Trenbide-komunikazioen sarea" tipologiako lursailak.

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

- Sestrapean: orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeke baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeke 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

## A.U. "AO.14" (Jarr.)

sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

Aurreko parametroak betetzen ez dituzten eraikuntzak finkatzen dira.

### B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

- \* "a.40 Garapen baxuko bizitegi" tipologiako lursailak.  
Oro har, gehieneko etxebizitza kopurua 4 (lau) etxebizitza lursaileko da.  
Aipatutakoa baino kopuru handiagoa izango duten lursail finkatuetan dagoen etxebizitza-kopurua baliozkotzen da.

### C.- "1.1" idatz-zati honetan aurreikusitako finkatze guztiak, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko "29.5.A" art.) horretarako ezarritako termino orokorretan planteatzen direla ulertu behar da.

## 2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

## 3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

## 4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

"AAE.1/AO.14" Desjabetzeko Jardun Esparrua, "AO.12.1. Txapaldegi Berri" azpiesparruarekin batera, Plan Orokor honetan mugatutako "AAI.1.5" Jardun Integratuko Esparruko zati da, bertan egokiak iruditzen zaizkien beste lurzoruak sartzeko aukera kaltetu gabe.

Esparru horrek dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren helburu izan beharko du.

## IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

### 1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

#### B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- \* Oro har, lursail bakoitzean gaur egungo sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa finkatzen da.

"a.40.1" (Villa Pilar) lursailean, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa gaur egungo eraikuntzei dagokiena da, eta horien baitan 1925eko ekainaren 15eko

## A.U. "AO.14" (Jarr.)

udal-ebazpen bidez emandako baimenean barne hartutako eraikuntza-baldintzak barne hartzen dira.

- \* Sestrapean: Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau 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.  
Baldintza horiek Arau Partikular hauetan orokorrean ezartzen dira (aurreko III. epigrafea).
- \* 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.
- \* Eraikuntzaren atzerapena:
  - "a.40 Garapen baxuko bizitegi" tipologiako lursailetan:
    - Bide publikoen aurrealdean (sestra gainean): 5,00 m.  
Sotoak sestrapean geratzen diren espazioetan jartzeko baimena ematen da, lursailaren lerrokadurara arte.
    - Muga komunak beste hainbat lursailekin: ..... 3,00 m.
    - Bi lursailak aldi berean eraikitzen badira, baimena ematen da, haatik, mugara atxikita eraikitzeko, sestra gainean zein sestrapean. Mehelin bat egingo da, lortzen den fatxada-aurrealde komunarekiko 16,00 metroko gehieneko muga izango duena. Sotoak muga arte luza daitezke, kasu guztietan.
  - "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailetan":  
Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "a.40 Garapen baxuko bizitegia" tipologiako zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.

### D.- Erabilera-baldintza partikularrak ("e.20 Trenbide-komunikazioen sarea" lursaila).

- \* "e.20" lursailan gaur egungo erabilera-baldintzak finkatzen dira.
- \* Funikularren erabilera uzten bada, zati batean, lursaila "b.20 Hirugarren sektoreko erabilera" tipologiako lursail baten parekoa izango da eta baimena emango da bertan bulegoak, hotel-erabilerak eta ostalaritza-erabilerak ezartzeko.

## A.U. "AO.14" (Jarr.)

### E. Lursail-zatiketako baldintzak:

Gaur egungo lur-zatiketa finkatzen da. Ez da baimenik ematen lursail gehiago gehitzeko edo bereizteko. (Arau Partikular hauetako "1. Lursail-zatiketa" grafikoa)

## 2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

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

## V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

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

## VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honen Katalogoko IV. mailan daude sartuta honako eraikuntza hauek:

- \* Funikular plaza, 4 (Igeldoko funikularra eta berari lotutako eraikina.)

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

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

## A.U. "AO.14" (Jarr.)

### VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

#### 1.- Urbanizazio-erregimena.

"AAI.I.5" Jardun Integratuko Esparruan sustatuko den Urbanizatzeko Jardun Programak ezartzen duenari kalterik egin gabe, urbanizazio-obren proiektu bat landuko da, "AAE.1/AO.14" Desjabetzeko Jardun Esparruari dagozkion urbanizazio-irizpideak zehazteko.

#### 2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

##### A.- Jarduketak egiteko baldintzak:

- \* "AAE.1/AO.14" Desjabetzeko Jardun Esparruan desjabetze bidez jardungo da.
- \* "AAI.I.5" jardun integratuko esparrua dela kontuan hartuta, gauzatze-unitateak mugatzeko eta dagokion jardun-sistema zehazteko baldintzak dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan adieraziko dira.

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

"AAI.I.5" Jardun Integratuko Esparrua denez, baldintza horiek aipatutako Plan Berezian eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan definituko dira.

Dena den, mugatuko den "AAE.1/AO.14" Desjabetzeko Jardun Esparruan emaitzazko urbanizazio-karga guztiak (urbanizazio-obrak; badauden instalazioak eta eraikinak eraisteko kostua; kendu beharreko edozein motatako ondasun eta eskubideen kalte-ordainak; beste bizileku bat emateko gastuak; jarduerak beste leku batera eramateko edo ixteko gastuak; proiektuak egiteko ordutegiak; eta abar), eta kanpokoak izan arren hari adskribitzen zaizkionak, urbanizazioaren berezko kargatzat joko dira hura gauzatu eta ordaintzekoan.

##### C.- Erabilerak haztatze koefizienteak.

Kasu honetan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiaren inguruan ezarritakoa beteko da.

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

Eraikuntza-antolamendutik kanpo utzi da "Villa Txiki", Arau Partikular hauetan "4. Hirigintza gauzatze baldintzak" planoan adierazitakoa.

### VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

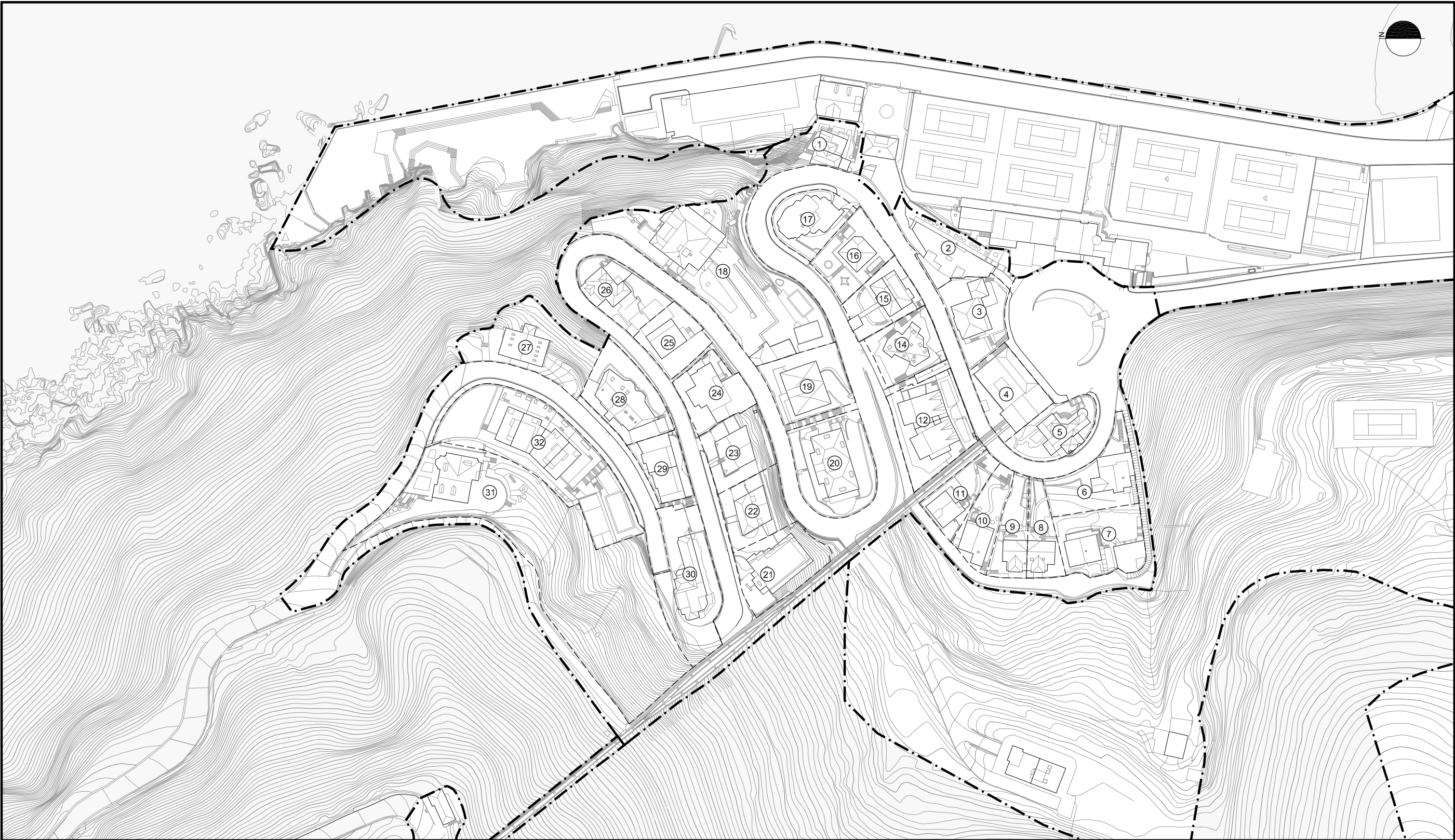
Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

## A.U. "AO.14" (Jarr.)

### IX.- GRAFIKOAK

1. Lursail-zatiketako baldintzak

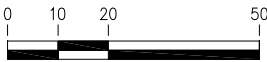
"AO.14 Farorako errepidea"



1:1.500 ESKALA

1. LURSAILAK ZATITZEKO BALDINTZAK

- Lursail eraikigarrien mugaketa
- . - . - . HIRIGINTZA-ESPARRUA K (AU)





## **A.U. "AO.15 JOLAS PARKEA" (Antigu-Ondarreta)**

### **I.- AZALERA ETA MUGAKETA**

Igeldo mendiaren ekialderago geratzen den gainean dago. Bertan daude Jolas Parkea, hotel-instalazio bat eta ostalaritza-instalazio bat, irrati eta telebistako seinalerako zentral errepikatzaile batekin batera.

33.825 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta lurzoru ez-urbanizagarria du ertzetan muga eginez.

### **II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

1995eko Plan Orokorrean ezarritako irizpideak gorde nahi dira, funtsean. Hain zuzen ere:

- \* Jolas Parkea sendotzea eta gaur egungo hotel-instalazioak sendotzea.
- \* Ez da berariaz barne hartzen eraikuntza- edo urbanizazio-ekintza berririk, nahiz eta gaur egungo eraikigarritasuna % 10 areagotzeko aukera aurreikusten den, hartara, instalazioak berritzeko jarduerak garatu ahal izango direlarik.
- \* Lurrak hiri-lurzorutzat sailkatzea, eta Plan honetan egindako aurreikuspenak zuzenean gauzatzeko baimena ematea.

Hala ere, Udalak, proposatzen diren jarduerak aztertzean, gaur egungo eraikuntzen bolumetria aldatzen dela edo paisaia nabarmenki eraldatzen dela ikusten badu, eraikuntza berriak eska ditzake, edo xehetasun-azterlan bat edo plan berezi bat lantzeko eska dezake, inpaktu desegokirik eragiten ez dela ziurtatzeko.

### **III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1. Kalifikazio globala**

1.1.- "B.20 / A0.15 – Hirugarren sektoreko erabilera" izeneko zona (Azalera: 33.825 m<sup>2</sup>)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- \* Sestra gainean:  
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna eginak eta finkatuak dauden eraikinen gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa izango da.  
% 10eko hazkundera baimentzen da.

## A.U. "AO.15" (Jarr.)

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

### b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- \* Sestra gainean:
  - Lehendik dauden eraikuntzak.  
Lehendik dauden eraikuntzen eraikitzeko profila eta altuera finkatzen dira.
  - Eraikuntza berriak.
    - . Eraikuntzaren profila:..... III
    - . Eraikuntzaren altuera ..... 12,00 m.
- \* Sestrapean: orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Honi hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

### B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "B.20 Hirugarren sektoreko erabilera" zona globalarenak dira.
- b) Bereziki, baimena ematen da, erabilera bereizgarrietarako gehienez ere 4 (lau) etxebizitza osagarri barne hartzeko.

## 2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

## 3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

## A.U. "AO.15" (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.

- \* Lursail bakoitzean sestra gainera eraikigarritasun fisikoa Arau Partikular honetan ezarritako eraikuntza-baldintzak aplikatu izanaren emaitzazkoa izango da.
- \* Sestrapean: Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

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

- \* Sestra gaineen.  
Baldintza horiek Arau Partikular hauetan orokorrean ezartzen dira (aurreko III. epigrafea).
- \* Proiektatutako eraikuntza berrien atzerapenak (sestra gaineen), bai eta alde zuzenetik aurretik egindako handitzeenak ere: 5,00 m.

#### 2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

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

### V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

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

## **A.U. "AO.15" (Jarr.)**

### **VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK**

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

### **VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

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

### **VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK**

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan 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.