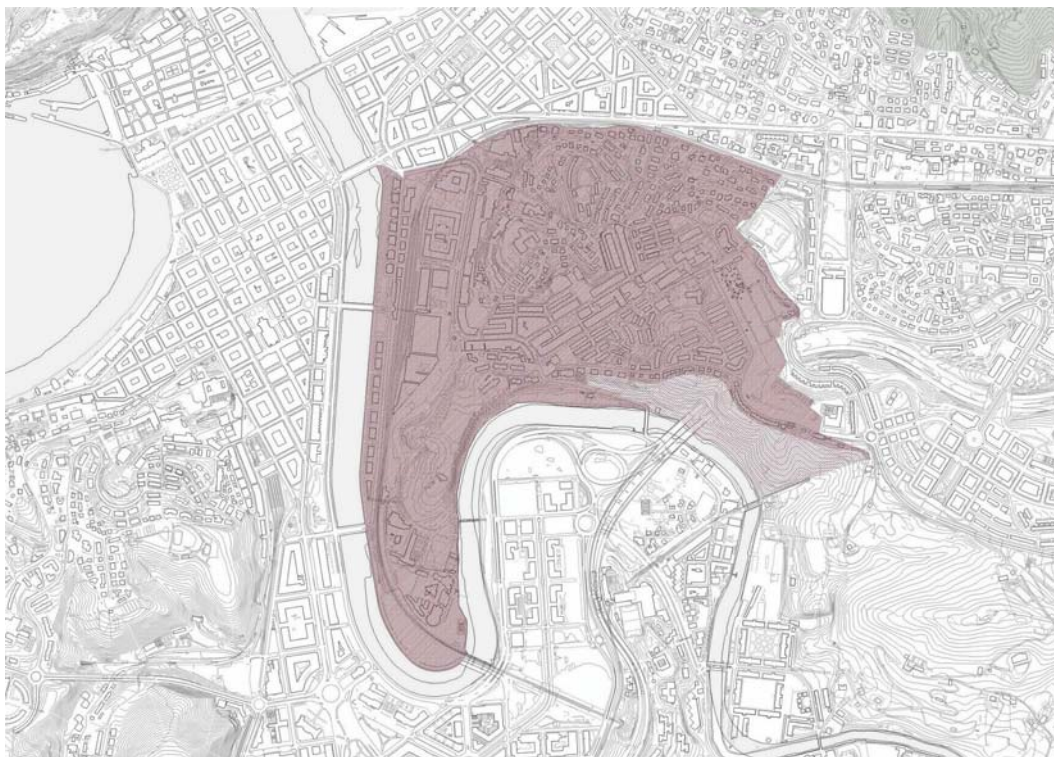




Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

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

Zortzigarren Liburua
EGIA (EG)

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.

Zortzigarren liburua
EGIA (EG)

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

TALDE IDAZLEA

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

LAGUNTZAILEAK

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

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

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

LANEN ZUZENDARITZA

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

AURKIBIDE OROKORRA

"1. MEMORIA" DOKUMENTUA.

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

"2. HIRIGINTZA ARAUAK" DOKUMENTUA.

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

"3. KATALOGOA" DOKUMENTUA

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

"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

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

BOSGARREN LIBURUA

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

SEIGARREN LIBURUA

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

ZAIZPIGARREN LIBURUA

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

ZORTZIGARREN LIBURUA

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

BEDERATZIGARREN LIBURUA

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

HAMARGARREN LIBURUA

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

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

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

HAMAZAZPIGARREN LIBURUA

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

HEMEZORTZIGARREN LIBURUA

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

AURKIBIDEA:

Or.

- A.U. EG.01	"Frantzia pasealekua"	1
- A.U. EG.02	"Urumea pasealekua"	6
- A.U. EG.03	"Tabakalera"	12
- A.U. EG.04	"Atotxa"	17
- A.U. EG.05	"Atotxako geltokia"	22
- A.U. EG.06	"Mandasko dukea"	25
- A.U. EG.07	"Jai-Alai"	30
- A.U. EG.08	"Aldakonea"	35
- A.U. EG.09	"San Francisco Javier"	44
- A.U. EG.10	"Egia"	49
- A.U. EG.11	"Iruresoro"	54
- A.U. EG.12	"Tolaregoia"	58
- A.U. EG.13	"Polloe"	62
- A.U. EG.14	"Tturkoene"	65
- A.U. EG.15	"Martín Santos"	69
- A.U. EG.16	"Kristina-Enea"	73
- A.U. EG.17	"Mundaiz"	77
- A.U. EG.18	"Aldunaene"	81
- A.U. EG.19	"Ibaialde"	87

PLANOAK (1/2.000 eskala):

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

A.U. "EG.01 FRANTZIA PASEALEKUA" (Egia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Urumea ibaiaren ertzean dago, ibaiaren eta ADIFeko trenbide-zabaltzaren artean, Santa Katalina zubitik Maria Kristina zubira bitartean. 32.254 m²-ko azalera du.

Ibai ondoko eraikuntzak, eta bertako pasealekua (Frantzia pasealekua), ingurumen, espazio eta arkitekturako kalitate handiko adibideak dira. Hiriko ingurune nabarmenetako bat osatzen dute eta babestu eta kontserbatu beharko litzateke.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea. Ez da gaur egungo eraikigarritasuna aurretik aurreikuspenik egin, sestra pean aurreikusitakoaren kasuan izan ezik.
- * 1995eko Plan Orokorrak "EG.22 Atotxako geltokia" eta "EG.01 Frantzia pasealekua" (behin betiko onarpena: 1999ko maiatzaren 11) esparruekin lotuta egindako aldaketak baliozkotzea. Horri esker, Frantzia pasealekuaren ibilgailuentzako bidearen eta ADIF trenbide-zabaltzaren artean geratzen diren eraikuntza berriak egin ahal izan ziren.
- * Zentzu horretan, baliozkotu egin dira Autobus Geltokia "EG.01 Frantzia pasealekua", "EG.02 Urumea pasealekua" eta "EG.22 Atotxako geltokia" esparruetan kokatzeko Hiri Berrikuntzarako Plan Berezian ezarritako aurreikuspenak. 2009ko otsailaren 27ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko aipatutako plana..
- * Frantzia pasealekuaren parera eta pasealekura begira dagoen multzoa, Ondare Eraikiaren Katalogoan barne hartuta dagoena, babestea, hiriko hiri-paisaia garrantzi bereziko elementu gisa.
- * 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 Legean eta bere Araudian xedatutakora egokituko da.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira Arau Partikular honetako "5. Kosta Legearen Aplikazioa. Egia" 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. "EG.01" (Jarr.)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

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

(Azalera: 26.273 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra ganean.
Sestra gainera hirigintza-eraikigarritasun arauemailea gaur egun dauden eraikuntzen formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa izango da; edozein modutan, zentzu horretan 1995eko Plan Orokorren Aldaketak, 1999ko maiatzean onartu zenak, ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira.
- * Sestrapean.
Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

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

1.2.- "E.10/EG.01 – Bide Sistema Orokorra" zona

(Azalera: 5.981 m²)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak zona global honeterako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorraren ezartzen dira orokorrean.

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

Plangintza baliozkotuarekin bat datorren zatian, bertan 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 horietako gehienek jatorria aipatutako garapen-plangintza baliozkotuan dago. Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean:
Lursail bakoitzaren eraikigarritasuna gaur egungo eraikuntzaren formaren emaitzazkoa izango da.
Plangintza baliozkotuarekin bat datorren zatia dagokionez, lursail bakoitzaren eraikigarritasuna bertan adierazitakoa 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.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan 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 araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honen Katalogoaren III. mailan barne hartuta daude honako eraikin hauek:

- * Frantzia pasealekua, 3 (Frantzia pasealekuaren multzoa-CPF)
- * Frantzia pasealekua, 4 (CPF)
- * Frantzia pasealekua, 5 (CPF)
- * Frantzia pasealekua, 6 (CPF)
- * Frantzia pasealekua, 7 (CPF)
- * Frantzia pasealekua, 8 (CPF)
- * Frantzia pasealekua, 9 (CPF)
- * Frantzia pasealekua, 10 (CPF)
- * Frantzia pasealekua, 11 (CPF)
- * Frantzia pasealekua, 12 (CPF)

Aurreko aurreikuspenen jatorria izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 9a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan zentzu horretan ezarritako irizpide orokorren testuinguruan, eta esparru honen hirigintza- eta ekonomia-mailako baldintzatzaile bereziak kontuan hartuta, jarraian adierazitako erabileren haztatze-koefizienteak aplikatuko dira bertan:

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

* Etxebizitza-erabilera:	
- Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE-erregimen berezia):.....	1,00
- Etxebizitza Tasatua (erregimen berezia-1,7 koefizientea):.....	2,50
- Etxebizitza Tasatua (erregimen orokorra, 2 koefizientea):	3,00
- Etxebizitza Tasatua (sustapen pribatua-2,2 koefizientea):	3,30
- Sustapen libreko etxebizitza (a.30):.....	13,00
- Sustapen libreko etxebizitza (a.40)	11,60
* Jarduera ekonomikoen erabilerak:	
- Merkataritza-erabilera (behe-solairua):	10,60
- Hirugarren sektoreko hainbat erabilera (bulegoak...):.....	7,40
- Industria-erabilera:	2,90
* Ekipamendu pribaturako erabilera:	0,55
* Aparkaleku-erabilera:	
- Babes ofizialeko etxebizitzarekin lotua (BOE-EO).	0,50
- Etxebizitza tasatuarekin lotua:	0,60
- Sustapen libreko etxebizitzarekin lotua:.....	2,70
- Ekonomia-jardueren erabilerarekin lotua:	0,40

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. "EG.02 URUMEA PASEALEKUA" (Egia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Urumea ibaiaren ertzean dago (eskuinaldean), ibaiaren eta ADIFeko trenbide-zabaltzaren artean, Maria Kristina zubitik Mundaizko zubira bitartean. 32.852 m²-ko azalera du.

Eraikuntza-lerro bakarra da eta Frantzia pasealekuko eraikuntzen antzeko kokapena du, horrekin lotu eta ibaiertzean pasealeku bat osatuz.

Eraikuntzen eta trenbide-zabaltzaren artean luzatzen da ibilgailuentzako bidea, Frantzia pasealekuaren jarraipen moduan hau ere. Bide hori errepide-sare nagusirako konexioak hartzeko irteera nagusietako bat izango da, Burdinezko zubia kokatzen zen lekuan zubi berria egitean eta Urumeako autobaien sarrera egitean.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruko ezaugarri orokorrak finkatzea. Joan den mendearen amaieran eraiki zuen Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailak, 1995eko Plan Orokorreko zehaztapenak kontuan hartuta, Babes Ofizialeko 222 etxebizitzaren oinarritzko programa batekin.

Zehaztapen horiek zerbait aldatu dira eta aldaketa horien berri ematen da jarraian:

- "EG.02 Urumea pasealekua" AUIari buruzko Xehetasun Azterlana (behin betiko onarpena: 1996ko abenduaren 5a).
- "EG.02 Urumea pasealekua" AUIari buruzko 1995eko Plan Orokorraren aldaketa (behin betiko onarpena: 2001eko maiatzaren 8a).

- * Hiriko Autobus Geltokia esparruaren iparraldean libre dagoen espazioaren zorupean ezartzea aurreikusi da.

Zentzu horretan, baliozkotu egin dira Autobus Geltokia "EG.01 Frantzia pasealekua", "EG.02 Urumea pasealekua" eta "EG.22 Atotxako geltokia" esparruetan kokatzeko Hiri Berrikuntzarako Plan Berezian ezarritako aurreikuspenak. 2009ko otsailaren 27ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko aipatutako plana.

Edozein modutan, aurreikuspen horiek ondo koordinatuta egongo dira Tabakalera ingurunearen antolamendua xehakaturik egiteko sustatuko den plangintza berezian ezarritakoekin (bizitegi-eraikuntza, Erdialdea-Egia oinezkoentzako bideak, Tabakalerako ataurreak eta sarrerak, Norteko Estazioaren erreformak, eta abar). Kontuan hartu behar da guztiak alde aurretik finkatuta daudela, xede horrekin deitutako lehiaketa irabazi zuen proposamenean.

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

Tabakalera eta Norteko Estazioaren inguruak duen antolamenduari erreparatuta, nagusiki aipatutako bi esparruak eragiten dituen plangintzaren ondorioz, mugakide dituen beste esparru batzuetan aldaketak egin beharko dira, adibidez Urumea pasealekuan, Atotxakoan, edo Kristina Enea Parkean.

- * Indarrean dagoen Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoaren arabera, edozein eraikuntza berritan, lurpeko aparkalekuekin edo sotoekin zorupea okupatzeko mugak ez du ibilgu publikoarekiko 5 (bost) metroko gutxieneko atzerapen-lerroa gaindituko.
- * 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 Legean eta bere Araudian xedatutakora egokituko da.

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

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

Bestalde, esparruan egin beharreko plangintza bereziak, aipatutako Kosta Legearen 112.a eta 117. artikuluetan aurreikusitako txostena beteko du.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ EG.02 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 23.358 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gaineke hirigintza-eraikigarritasun arauemailea gaur egun dauden eraikuntzen formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa izango da; edozein modutan, zentzu horretan aurreko II. epigrafean aipatutako hirigintza-plangintzako agirietan egindako aurreikuspenak finkatzen dira.
- * 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. "EG.02" (Jarr.)

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea gaur egun dauden eraikuntzen porfila eta altuera finkatzen dira; edozein kasutan, formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa izango da; edozein modutan, aurreko II. epigrafean aipatutako hirigintza-plangintzako agirietan egindako aurreikuspenak finkatzen dira.
- * Sestrapean: orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokorrak hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

1.2.- "E.10/EG.02 – Bide Sistema Orokorra" zona

(Azalera: 9.494 m²)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak zona global honeterako Plan Orokorrak honetako Hirigintza Arau Orokorrak ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

- * Ondoren aipatu den salbuespenari kalterik egin gabe, Hirigintza Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokorrak ezarritakoa da; neurri batean, azken hori indarrean sartu aurreko plangintzan barne hartutako zehaztapenak landu eta osatu dira, eta baliozkotu egin da.
- * Salbuespenari helduta, antolamendu hori eta Tabakalera eta bere inguruan sustatuko den Plan Bereziaren testuinguruan ezartzen diren aurreikuspenak koordaintzeko beharra azpimarratzen da, esparruari dagokion antolamendu xehakutua zehaztu ahal izateko.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Ez da eperik ezarri esparruan aurreikusitako Autobus Geltokia egiteko.

A.U. "EG.02" (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 aipatua). Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean, lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa izango da lursail horietako bakoitzean gaur egun dauden finkatutako eraikuntzen lerrokaduren eta formaren (oin-kopurua eta altuera) emaitzazkoa.
- * Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.
- * Edozein modutan, Autobus Geltokia ezartzeko Plan Berezia barne hartutako aurreikuspenak finkatzen dira. 2009ko otsailaren 27ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko aipatutako plana.

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

- * Sestra gainean:
Baldintzak gaur egun lursail bakoitzean dagoen eraikuntzak definitutakoak izango dira.
"g.00" lursailaren kasuan, baliozkotutako 1995eko Plan Orokorren Aldaketak definitzen ditu baldintza horiek.
- * Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako oin-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.
- * Edozein modutan, Autobus Geltokia ezartzeko Plan Berezia barne hartutako aurreikuspenak finkatzen dira. 2009ko otsailaren 27ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko aipatutako plana.

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

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

- * Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatutako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.
- * Edozein modutan, Autobus Geltokia ezartzeko Plan Berezia barne hartutako aurreikuspenak finkatzen dira. 2009ko otsailaren 27ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko aipatutako plana.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan zentzu horretan ezarritako irizpide orokorren testuinguruan, eta esparru honen hirigintza- eta ekonomia-mailako baldintzatzaile bereziak kontuan hartuta, jarraian adierazitako erabileren haztatze-koefizienteak aplikatuko dira bertan:

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

* Etxebizitza-erabilera:	
- Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE-erregimen berezia):.....	1,00
- Etxebizitza Tasatua (erregimen berezia-1,7 koefizientea):.....	2,50
- Etxebizitza Tasatua (erregimen orokorra, 2 koefizientea):	3,00
- Etxebizitza Tasatua (sustapen pribatua-2,2 koefizientea):	3,30
- Sustapen libreko etxebizitza (a.30):.....	13,00
- Sustapen libreko etxebizitza (a.40)	11,60
* Jarduera ekonomikoen erabilerak:	
- Merkataritza-erabilera (behe-solairua):	10,60
- Hirugarren sektoreko hainbat erabilera (bulegoak...):.....	7,40
- Industria-erabilera:	2,90
* Ekipamendu pribaturako erabilera:	0,55
* Aparkaleku-erabilera:	
- Babes ofizialeko etxebizitzara lotua (BOE-EOerregimenorokor)..	0,50
- Etxebizitza tasatuarekin lotua:	0,60
- Sustapen libreko etxebizitzarekin lotua:.....	2,70
- Ekonomia-jardueren erabilerarekin lotua:	0,40

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. "EG.03 TABAKALERA" (Egia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Kristina Enea parkearen alboan dago, hego-ekialdetik inguratzen duela, eta esparruaren iparraldera eta mendebaldera daude, hurrenez hurren, Atotxa eta ADIF geltokiko trenbide-zabaltzak. 27.769 m²-ko azalera du.

Bi erabilera-mota oso desberdin bereiz daitezke: Tabakalera eraikina, alde batetik, benetako kultur zentro bihurtzeko identitatea lortu nahian, eta Mundaiz bideko eraikuntza-pilaketa, bestetik. Hirugarren sektoreko erabilera ematen zaie funtsean azken horiei, nahiz eta nabardura-baldintza erabat desegokietan egiten den, batez ere bertako irisgarritasun mugatua ikusita.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Tabakalera-ko lursailaren erabilera egiturazko mailako ekipamendu komunitario gisa erabiltzeko finkatzea oro har, bai eta lursail horretako eraikuntzen ere, betiere dagozkien kultur erabilekin bat egiteko testuinguruan egin daitezkeen aldaketei kalterik eragin gabe eta kontuan hartuta, jakina, Plan Berezia sartzen den Ondare Eraikiaren Katalogoan barne hartutako zehaztapenak.
- * Mundaiz bideko multzo eraikiaren eraldaketa integrala, lehentasunez etxebizitza-erabilera emateko; hirugarren sektoreko erabilerekin osatuko da.

Bizitegi-eraikuntza berria zein dagokion ezarpen-modua egituratzen duten parametro orokorrak, eta Tabakalera inguruko hainbat urbanizazio-elementu berezi definitzeko (Erdialdea-Egia oinezkoentzako bideak, Tabakalerako aturreak eta sarrerak, Norteko Estazioaren erreformak, eta abar). Kontuan hartu behar da guztiak alde aurretik finkatuta daudela, xede horrekin deitutako lehiaketa irabazi zuen proposamenean.

Behin betiko zehaztuko da hasierako ideia horiek garatzeko lantzen den plangintza berezian; plangintza horrek, halaber, inguruko Atotxa, Urumea pasealekua eta Atotxako Geltokiko hirigintza-esparruak eragin ditzake, bai eta Kristina Enea Parkea ere.

- * Izan daitezkeen salbuespenei kalterik egin gabe, Arau Partikular hauetan aurrekusitako bizitegi-eraikigarritasuna eta hirugarren sektorekoa, dagokion lehiaketan irabazi zuen proposamenean barne hartutako bera da eta, era berean, azken hori Plan Orokor honen Aurreikuspenaren Aurrerapenaren proposamenak oinarrian hartuta landu da.
- * Hirigintza Esparru hau sartuta dago dagokion plangintza xehatua lantzeko testuinguruan zehazteko eta/edo berresteko Jardun Integratuko Esparru posibleen zerrendan, eta une honetan "AAI.II.11" gisa identifikatzen da.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ EG.03 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 11.574 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean eta sestrapean (Erabilera nagusiak): . 26.243 m²(s)
- * Sestrapean (Erabilera osagarriak):
Zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

- * Sestra gainean: esparruaren antolamendu xehatua ezarriko duen eta esparruan sustatuko den Plan Berezian zehaztuko da.
- * Sestrapean: orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitze baimena eman da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.30" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.

b) Erabilerak esleitzea.

- * Sestra gainean:
 - Etxebizitza-erabilerako eraikigarritasuna: 18.243 m²(s)
 - Hirugarren sektoreko erabilerako
Eraikigarritasuna: 3.000 m²(s)
- * Sestrapean:
 - Hirugarren sektoreko erabilerako
Eraikigarritasuna: 5.000 m²(s)

c) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

- * Bizitegi-eraikigarritasun berria: 18.243 m²(s)
 - BOE erregimenera lotua (%20): 3.649 m²(s)
 - Etxebizitza tasatuen erregimenera lotuta (%20): . 3.649 m²(s)
 - Sustapen librekoa (%60): 10.943 m²(s)

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

1.2.- "E.10/EG.03 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 1.994 m²)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak zona global honeterako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

1.3.- "G.00 /EG.03 - Ekipamendu komunitarioa (SG)" izeneko zona (Azalera: 14.201 m²)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak zona global honeterako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoruz gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Jarraian adierazitako salbuespenari kalterik egin gabe, Hirigintza Esparru osorako Plan Berezi bat landuko eta izapidetuko da, antolamendu xehatua zehazteko helburuarekin.

Salbuespen hori zuzeneko esku-hartzerako baimenarekin dago lotuta. Zentzu horretan, aipatutako Plan Bereziaren izapideak alde batera utzita, zuzeneko esku-hartzea egin ahal izango da Tabakalera lursaila eraikin nagusian, dagokion xedea bertan aurreikustako ekipamendu-erabileretara egokitzeak. Hala ere, Plan Bereziak xede dugun lursaila eragingo du eta, beste alderdi batzuen artean, lursailaren ertzak eragingo ditu, ingurunearekin, alegia, inguruan dituen espazio publikoekin, ondo konektatuta dagoela baieztatzeak.

Lehen aipatutako lehiaketan lortutako ideiak oinarrian hartuta, Plan Bereziak Tabakalera esparrutik kanpo geratzen diren lurak eragin ditzake eta, zehazkiago, "EG.02 Uruema pasealekua", "EG.04 Atotxa" eta "EG.05 Atotxako geltokia" esparruen zati bat eta Kristina Enea Parkea.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

- * Oro har, eta Tabakalera lursailaren kasuan aipatutako salbuespenari kalterik egin gabe, esparruaren kalifikazio xehatua egiteko aurreikuspen arauemaileak, xede horrekin landuko den Plan Bereziaren definitutakoak izango dira.
- * Bestalde, Tabakalera lursailaren kalifikazio xehatuaren erregimena ondoren adierazitako aurreikuspenekin erlazionatuta dago:

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

- "g.00 Ekipamendu komunitarioa" tipologiako lursaila da.
- Eraikigarritasun fisikoa:
 - . Sestra gainean: 35.000 m²(s)
 - . Sestrapean:
Sestrapean baimendutako lau solairu, zentzu horretan Plan Orokor honetan ("2.2 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuaren 30. art.) ezarritako irizpide orokorren arabera.
- Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak. Altuera eta solairu kopurua:
 - . Sestra gainean..... VII
 - . Sestrapean: IV
 - . Eraikuntzaren altuera (sestra gainean): 36,00 m.
Altuera neurtzeko, erreferentzia izango da Mandasko dukearen pasealekua-Mundaiz Bidearen parean dagoen eraikuntzaren behe-solairuaren sestra.
 - . Sestra gaineko profil eta altuera horiek guztira VIII Solairu arte eta 40,00 m arte areagotu daitezke, eraikuntza nagusiaren oinplanoaren guztizko azaleraren %20ko portzentajea (patioen azalera barne hartuko da).
- Erabilera-baldintza partikularrak:
Baldintza horiek Plan Orokor honetan oro har "g-00 Ekipamendu komunitarioa" tipologiaren barruko lursailetarako ezarritakoak izango dira.

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honen zati diren lurren kategorizazioa garatuko den plangintzan ezarritakoa izango da.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Tabakalera eraikina –Mandasko dukearen pasealekua, 52- Plan Orokor honen Katalogoaren II. mailan dago sartuta.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

- A.- Oro har, eta Tabakalera lursailean aipatutako salbuespenari kalterik egin gabe, esparruko hirigintza-gauzatzea egiteko erregimena esparru honetan dagokion antolamendu xehatua zehazteko sustatuko den plan berezian adierazitako izango da.
- B.- Baimena ematen da Tabakalera lursailean proposatutako aurreikuspenak zuzenean gauzatzeko, baita aipatutako plan berezia landu eta izapidetu aurretik. Zuzeneko gauzatzea, bertan aurreikusitako ekipamendu-helburuak betetzeko zein gauzatzeko beharrezkoak diren eraikuntza-proiektuak, jarduerak, eta abar landu eta izapidetzeko.
- C.- Plan Orokor honen "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan adierazitako irizpide orokorren testuinguruan, Egia auzoaren hirigintza- eta ekonomia-baldintzatzaile bereziak kontuan hartuta, eta sustatuko den Plan Berezian egin beharreko egokitzapenari kalterik egin gabe, Plan honetan eta esparru honetarako ondoren adierazitako berariazko erabileren haztatze-koefizienteak proposatzen dira:

* Etxebizitza-erabilera:	
- Babes ofizialeko etxebizitza (erregimen orokorra):	1,00
- Etxebizitza tasatua (erregimen berezia):	2,60
- Sustapen libreko etxebizitza ("a.30"):	10,60
* Ekonomia-jarduerak:	
- Merkataritza-erabilera (behe-solairua):	5,40
- Hirugarren sektoreko hainbat erabilera (sestra gainean):	1,90
- Hirugarren sektoreko erabilerak (sestrapean):	1,60
- Industria-erabilera:	2,40
* Aparkalekua:	
- BOEra lotua:	0,50
- Etxebizitza tasatuarekin lotua (erregimen berezia):	0,60
- Sustapen librekoa:	1,20

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. "EG.04 ATOTXA" (Egia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Mandasko dukearen pasealekua –Tabakalera eta Iztuetako biaduktuaren artean- eta bertako mendebal-garapenen eta ADIF trenbide-zabaltzaren artean luzatzen da esparrua, Zuhaizti ingurua eta trenbideen artean, Frantzia pasealekuan eta Iztuetako biaduktuan geratzen den espazio librea barne hartuta. 85.592 m²-ko azalera du.

Osorik garatuta dago, eta "Atotxako dorrea" lursailari dagokion zatia izan ezik, eta "EG.05 Atotxa II" esparruko Barne Erreformako Plan Bereziaren arabera garatu da.

Funtsean bizitegi-erabilerak dira, etxebizitza kolektiboko blokeetan, nahiz eta azpimarratzekoa den bertan dagoela Ekipamendu Sistema Orokorren barruko epaitegi berrien eraikina.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruko ezaugarri orokorrak sendotzea eta Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen garapen-plangintza baliozkotzea. Honako dokumentu hauek osatzen dute Plan Orokorra:
 - "EG.05 Atotxa II" AIUaren BEPB (behin betiko onarpena: 1996ko irailaren 26a).
 - "EG.05 Atotxa II" AIUaren BEPBren aldaketa (behin betiko onarpena: 2000ko uztailaren 18a).
 - "EG.05 Atotxa II" AIUaren Xehetasun Azterlana (behin betiko onarpena: 2001eko urriaren 22a).
 - "EG.05 Atotxa II" AIUaren BEPBen aldaketa (behin betiko onarpena: 2000ko irailaren 25a).
- * Bestalde, esparrua ondoko "Tabakalera" esparrua eta bere ingurua erreformatzeko egingo den Plan Bereziak eragin dezake neurri batean.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ EG.04 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 63.271 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa da; edozein modutan, zentzu horretan Plan Berezi hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritako aurreikuspenak finkatu dira.

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

- * Sestrapean: Zona global osoan baimendutako gehienezko 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 arautzen duten parametroak.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

1.2.- "E.10/EG.04 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 12.152 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorreran ezartzen dira orokorrean.

1.3.- "E.20/EG.04 – Trenbide-sistema orokorra" zona (Azalera: 2.156 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorreran ezartzen dira orokorrean.

1.4.- "G.00 /EG.04 – Ekipamendu komunitarioa (SG)" izeneko zona (Azalera: 7.013 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorreran ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

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

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

Baliozkotu den indarreango plangintzan zentzu horretan adierazitako zehaztapenak finkatzen dira, dagokien zatian (aurreko II. epigrafean aipatua).

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

Dena den, baldintza horien jatorria, neurri batean, aipatutako plangintza baliozkotuan dago (II. epigrafean aipatzen da). Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean, lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa izango da lursail horietako bakoitzean gaur egun dauden finkatutako eraikuntzen lerrokaduren eta formaren (oin-kopurua eta altuera) emaitzazkoa, edo baliozkotutako plangintzak zehaztutakoa.
- * 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 Orokorak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

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

- * Sestra gainean, baldintza horiek lursail bakoitzean eraikita dauden eraikuntzek definitutakoak dira, edo baliozkotu den plangintzak zehaztutakoak.
- * Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako oin-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" 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.

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Justizia Jauregi berriaren eraikina (Kalkulako Teresa plaza, 01), Plan Orokor honen Katalogoaren IV. mailan dago sartuta.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Plan Orokor honen "2.2 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuan adierazitako irizpide orokorren testuinguruan, eta Egiako auzoko hirigintza- eta ekonomia-baldintzatzaileak kontuan hartuta, esparru honetan berariazko erabileretarako haztatze-koefizienteak zehaztu dira:

* Etxebizitza-erabilera:	
- Babes ofizialeko etxebizitza (erregimen orokorra):	1,00
- Etxebizitza tasatua (erregimen berezia):	2,60
- Sustapen libreko etxebizitza ("a.30"):	10,60
* Jarduera ekonomikoak:	
- Merkataritzakoa (behe-solairua)	4,10
- Hirugarren sektoreko hainbat erabilera (sestra gainean):	1,90
- Hirugarren sektoreko erabilerak (sestrapean):	1,60
- Industrialak:	2,40
* Aparkalekua:	
- BOErekin lotua:	0,50
- Etxebizitza tasatuarekin lotua (erregimen berezia):	0,60
- Sustapen librekoa:	1,20

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "EG.05 ATOTXAKO GELTOKIA" (Egia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

ADIFen lurak (trenbidea, Norteko Geltokia eta hainbat bulego) dira, "burdinazko zubitik" "Iztuetako Biaduktura" arteko ibilbidean. 51.509 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparrua tren-zona gisa finkatzea, Aldunaene esparruaren antolamenduari dagokionez Plan Orokorrean egindako Aldaketaren ondoriozko mugaketarekin (behin betiko onarpena: 2006ko uztailaren 11), eta baliozkotu egin da, eta Abiadura Handiko Trena martxan jartzean sortuko diren beharrak aurrekustea, helburua ondo betetzeko aldaketak barne.
- * Era berean, Hiri Berrikuntzako Plan Berezia baliozkotu egin da, Autobus Geltokia "EG.01 Frantzia pasealekua", "EG.02 Urumea pasealekua" eta "EG.22 Atotxako Geltokia" esparruetarako. 2009ko otsailaren 27ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko.
- * Testuinguru hori kontuan hartuta, Plan Berezi bat lantzeko proposamena egin da, esparrua berrantolatzeko. EAEko Trenbide Sare Berriak eta aldiriko garraioak gaur egun dituen eta etorkizunean izango dituzten beharrei erantzun behar zaie.

Zentzu horretan, eta Geltokiak ezagutuko duen aldaketari lotuta, hirugarren sektore erabilerak, merkataritzakoak, hoteletakoak, ostalaritzakoak, eta abar, barne hartzea egokitzen jo da. Ez dute esparruaren izaera publikoa eta ekipamenduzkoa itxuraldatuko eta esparruaren erabilera-maila osatzeko eta indartzeko balioko dute.

Plan Berezi hori modu independentean landu daiteke, nahiz eta egokiagoa izango zen Tabakalera esparrurako egindako dokumentuan barne hartzea. Izan ere, ekipamenduraikinaren ingurunea modu integralago batean berrantolatu nahi da eta, ondorioz, ondoko hainbat hirigintza-esparru eragiten dira. Horien artean dago Atotxako Geltokia.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "E.20/EG.05 – Trenbide-sistema orokorra" zona. (Azalera: 50.594 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorrean ezartzen dira orokorrean.

1.2.- "E.10/EG.05 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 915 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorrean ezartzen dira orokorrean.

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Hirigintza Esparruaren antolakuntza xehakaturik landuko den Plan Bereziak adierazitakoa izango da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Ez da ezarri Plan Berezia lantzeko eta onartzeko epe zehatzik.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

Landu behar den Plan Bereziaren zehaztuko da erregimena.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbatetan artean, Plan Orokorraren honetan araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Norteko Geltokiko (Frantzia pasealekua, 22) trenbideak estaltzeko lanak Plan Orokorraren Katalogoaren II. Mailan sartuta daude.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspen espezifikoak. Zentzu horretan, esparruan sustatuko den Plan Bereziaren adierazitakoa hartuko da kontuan.

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "EG.06 MANDASKO DUKEA" (Egia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Mandasko dukearen pasealekuko eta Egia kalearen hasierako zenbaki bakoitien eraikuntza-lerroa eragiten da, Konkorrenea eta Aldakonea aldapen artean. 18.200 m²-ko azalera du.

Eraikuntza gehienak du bizitegi-erabilera eta zabalgunearen tipologiakoa da. Sakonera handiko eraikinak daude Aldakonea mendi-hegalaren kontra jarrita eta Mandasko dukearen pasealekuko ekialdeko fatxada osatuz.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruko ezaugarri orokorrak finkatzea. Ez da aurreikusi ezaugarri horiek nabarmenki aldatuko duen berariazko ekintzarik.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.20 / EG.06 – Zabalguneako bizitegi" zona. (Azalera: 18.200 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainean:
"a.2 Zabalguneako bizitegi" tipologiako lursailetan, hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da Arau Partikular honetan definitutako eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak aplikatu izanaren emaitza.

Irabazizko izaerako lursail eraikigarrietan, sestra gaineako hirigintza-eraikigarritasuna eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.

- * Sestraperan:
Zona global osoan baimendutako gehienezko 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. "EG.06" (Jarr.)

- * Modu osagarrian, Plan Orokor honen zati den Katalogoan barne hartutako eraikinei dagokienez, eraikigarritasun baimendua, sestra gainean zein sestrapean, hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziak dakartzan zehaztapenen mende geratzen da.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean.
"a.2 Zabalgune arrunteko bizitegi" tipologiako lursailetan, eraikuntzaren forma da Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan lursail-mota honetarako ezarritako irizpide orokorren aplikazioaren emaitzazkoa.

Gainerako lursaila eraikigarrietan, sestra gainean dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.

- * Sestrapean.
orokorreetan, sestrapean lau (4) oin eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.
- * Modu osagarrian, Plan Orokor honen zati den Katalogoan barne hartutako eraikinei dagokienez, osaera formala (sestra gainean eta sestrapean) hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziak dakartzan zehaztapenen mende geratzen da, halaber.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * "a.2 Zabalguneko bizitegia" tipologiako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasuna da Arau Partikular hauetan definitutako eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak aplikatu izanaren emaitza.

Gainerako lursail eraikigarrietan, sestra gaineko eraikigarritasuna da bertan dauden eraikuntzen lerrokaduren eta gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa.

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

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

- * Sestra gainean:
"a.2 Zabalguneko bizitegi" tipologiako lursailetan, eraikuntzaren forma da Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan lursail-mota honetarako ezarritako irizpide orokorren aplikazioaren emaitzazkoa.
Gainerako lursailetan baldintza horiek lursail bakoitzean dagoen eraikuntzak definitzen ditu.
- * Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako oin-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

D.- Eraikuntzako eta jabariko baldintza partikularrak.

Halako izaera dute Arau Partikular hauetako "Eraikuntzako eta jabariko baldintzak" grafikoa eta plangintza baliozkotuan ezarritako zehaztapenak.

A.U. "EG.06" (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 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 araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Honako eraikin hauek daude sartuta Plan Orokor honen Katalogoaren IV. Multzoan:

- * Mandasko dukearen pasealekua, 11
- * Mandasko dukearen pasealekua, 13
- * Mandasko dukearen pasealekua, 23
- * Mandasko dukearen pasealekua, 25
- * Mandasko dukearen pasealekua, 27
- * Mandasko dukearen pasealekua, 29
- * Mandasko dukearen pasealekua, 37

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Plan Orokor honen "2.2 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan adierazitako irizpide orokorren testuinguruan, eta Egiako auzoko hirigintza- eta ekonomia-baldintzatzaileak kontuan hartuta, esparru honetan berariazko erabileretarako haztatze-koefizienteak zehaztu dira:

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

* Etxebizitza-erabilera:	
- Babes ofizialeko etxebizitza (erregimen orokorra):.....	1,00
- Etxebizitza tasatua (erregimen berezia):.....	2,50
- Sustapen libreko etxebizitza ("a.30"):	10,60
* Jarduera ekonomikoak:	
- Merkataritzakoa (behe-solairua)	4,10
- Hirugarren sektoreko hainbat erabilera (sestra gainea):	1,90
- Hirugarren sektoreko erabilerak (sestrapean):	1,60
- Industrialak:	2,40
* Aparkalekua:	
- BOErekin lotua:	0,50
- Etxebizitza tasatuarekin lotua (erregimen berezia):	0,60
- Sustapen librekoa:	1,20

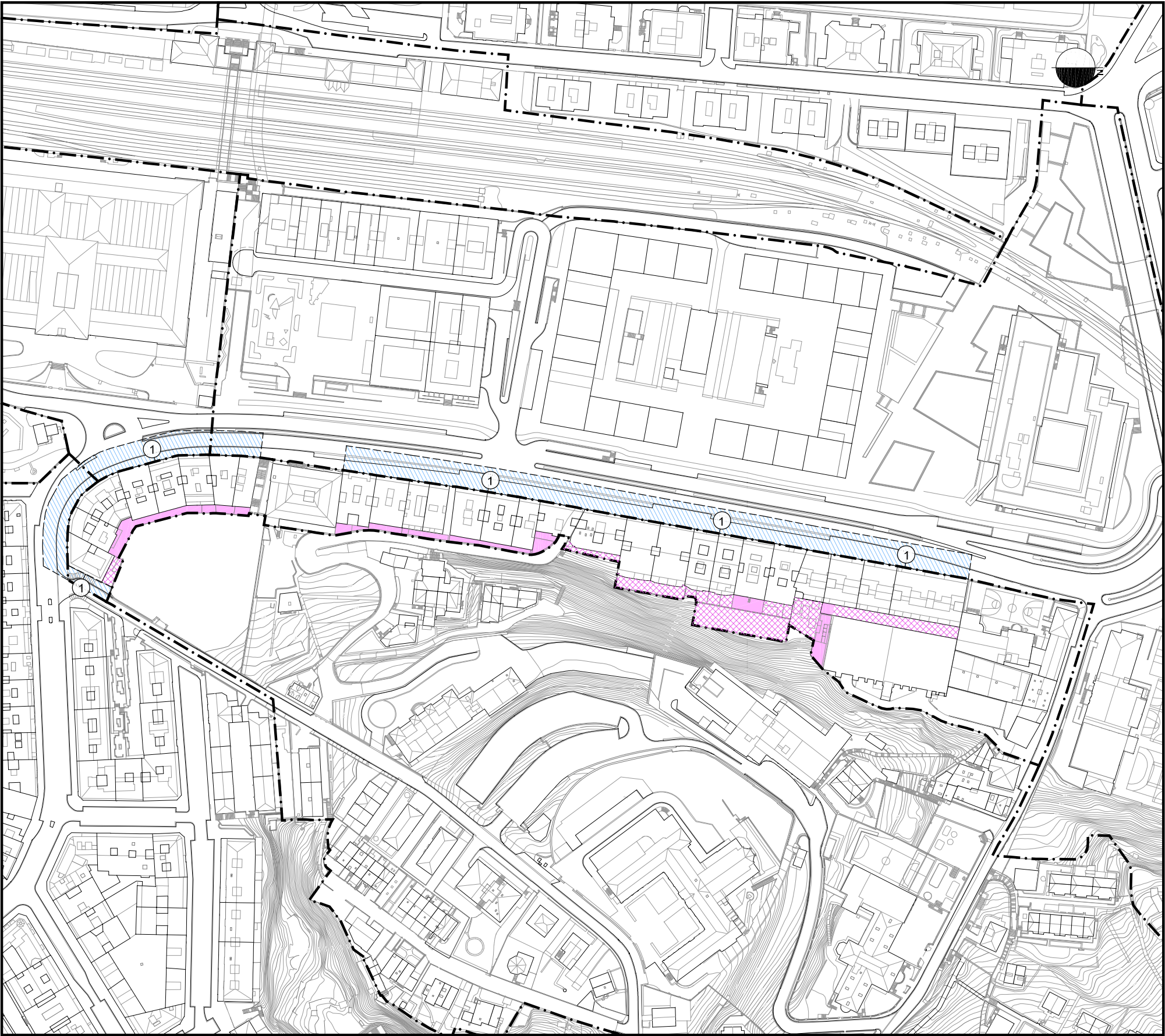
VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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. Eraikuntzako eta jabariko baldintzak ("a.2 lusailak")

"EG.06 Mandasko Dukea"



- "Lehen mailako espazioak"
- "Bigarren Mailako espazioak"
- "Hirugarren Mailako espazioak"
- "Laugarren Mailako espazioak"
- "Bostagarren Mailako espazioak"
- Sendotuko diren multzo berezien osagai diren eraikinak
- Handitzea baimenduta duten eraikin bereziak
- Sendotuko diren eraikin bereziak
- "Behe solairuan", "Behegainean", edo "Erdisotoan", "Uharte patioetan", "Terrazetan" eta bestelakoetan baimenduriko eraikinak
- Partzeletako espazio pribatiboak, "sestra gainean" ezin eraikizkoak
- Partzeletako espazio pribatiboak, "sestra gainean" ezin eraikizkoak eta gainazala "herri erabilerako" zortasunpekoa dutenak
- "a.20 Zabaldura Arrunta" eta "a.21 Zabaldura Zaharra" "partzelei" ezarri beharreko "eraikitze aginduak"
- HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)

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

1: 2.000 ESKALA

A.U. "EG.07 JAI-ALAI" (Egia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Aldakonea gaineko hegalean dago esparrua eta Mirakruz klaera eta Ategorrieta hiribidera jaixten da, Zuhaizti eta Marrutxipi artean.

141.237 m²-ko azalera du eta tamaina handiagoko zein txikiagoko eraikuntza isolatuak ditu, taldeka kokatuta eta gutxi egituratutako bide-sistema batekin.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruko ezaugarri orokorrak finkatzea. Ez da aurreikusi ezaugarri horiek nabarmenki aldatuko duen berariazko ekintzarik.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30 / EG.07 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona (Azalera: 5.225 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Gaur egungo eraikigarritasuna finkatzen da, finkatuta dagoen eraikuntzaren parametro formalak kontuan hartuta.
- * Sestrapean:
Zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak:

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

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

B - Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak "A.30" zona globalerako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean.

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

1.2.- "A.40 / EG.07 – Garapen txikiko bizitegia" zona. (Azalera: 134.555 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
 - "a.30" lursailetan badagoen eraikigarritasuna finkatzen da.
 - "a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailetan:
Eraikigarritasuna lursailen: 0,40 m²(s)/m²(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.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
 - "a.30" lursailetan.
Lehendik dauden eraikuntzen eraikitzeo profila eta altuera finkatzen dira.
 - "a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailetan:
 - . Eraikuntza-profila..... III
 - . Eraikuntza-altuera 10,50 m.Baldintza horiek betetzen ez dituzten eginak dauden eraikinak finkatzen dira.
- * Sestrapean:
orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitzeo baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitzeo baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten

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

bada, edo sestraperan baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

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

* Lursail minimoa..... 1.000 m²(l)
Finkatu egiten dira baldintza hori betetzen ez duten lursailak.

B - Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

- b) "a.40 Garapen txikiko bizitegia" lursail bakoitzeko etxebizitza-kopuru handiena:

* Irizpide orokorra..... 4 etx./lursaila
* > 1.600 m² azalerako lursailak 6 etx./lursaila
* Aipatutakoa baino kopuru handiagoa izango duten lursail finkatueta dagoen etxebizitza-kopurua baliozkotzen da.

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

1.3.- "E.10/EG.07 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 1.457 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoruz gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean:
"a.30" eta "g.00" lursailetan, eraikigarritasun fisikoa da orain dagoen eta finkatuta dagoen eraikuntzaren formaren emaitzazkoa.
"a.40 garapen txikiko bizitegia" lursailetan, bakoitzaren azalerari orokorrean ezarritako eraikigarritasun-indizea aplikatzearen emaitza da eraikigarritasuna. Dena den, parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.
- * Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

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

- * Sestra gainean baldintza horiek lursail mugatu bakoitzean dagoen eraikuntzak definituko ditu.
- * Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako oin-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * Atzeratzeak (sestra gainean eta sestrapean) "a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailetan:
 - Espazio publikoarekiko muga: 5,00 m.
 - Beste lursail batzuekiko mugak: 3,00 m.
 - Baldintza horiek betetzen ez dituzten eginak dauden eraikinak finkatzen dira.
- * Errepidera begira dagoen lursailaren gutxieneko aurrealdea: 25,00 m.
Finkatu egiten dira baldintza horiek betetzen ez dituzten lursailak.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

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

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 araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan 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. **"EG.08 ALDAKONEA"** (Egia)

I.- **AZALERA ETA MUGAKETA**

Aldakonea eta Konkorroneako goiko zatiek osatzen dute esparrua, Egia, Jai Alai eta Mandasko dukearen artean. 117.240 m²-ko azalera du.

Eraikuntza irekiak dira gehienak, blokean edo isolatuta, eta asko eta asko joan den mendeko hirurogeiko eta hirurogeita hamarreko hamarkadako sustapenak dira. Salbuespen esanguratsuena Bateiya multzoa da, 2000. urtean egindakoa.

Lau lursail handi daude bertan, halaber; gaur egun ekipamendu-erabilera dute: Aldakonea egoitza, Nazaret Zentroa, Institutu Onkologikoa eta Villa San Antonio (Osalan).

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

- * Antolamendu-irizpide orokorra da esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea eta, era berean, indarrean dagoen Plan Orokorra garatzeko plangintza baliozkotzea; honako hauek zehazkiago:
 - "EG.08 Bateiya" AIUaren BEPB (behin betiko onarpena: 97/12/01)
 - Xehetasun-azterlana. "EG.08 Bateiya" AIUaren 4. lursaila (behin betiko onarpena: 99/10/19)
 - "EG.10 Bateiya" AIUaren Aitor Ikastola eta Aita Franziskotarrak lursailak BEPB (behin betiko onarpena: 04/04/27)
 - Xehetasun-azterlana. "EG.11 Konkorronea" AIUaren Urrutitxo finka lursaila (behin betiko onarpena: 99/10/22)
 - "EG.10 Aldakonea (II). Egia" eremuari buruzko 1995ko Plan Orokorraren aldaketa (behin betiko onarpena: 28/11/08)
- * Azken agiri horren arabera, gaur egun Onkologikoa eta Villa San Antonio kokatzen diren ingurunearen berrantolamendua lehen aipatutako finkatze-irizpide orokorraren barruan egitea komeni da.

Plan Orokor honetan barne hartu dira zehaztapen guztiak, bi alderdiren kasuan izan ezik. Izan ere, Plan Orokor honetan ezarritako erregimenarekin bat egin beharko da bi kasu horietan. Alde batetik, espazio libreen sistema orokorrari dagokion zehaztapena desagertu egiten da Plan Orokor honetan. Bestetik, zonifikazio xehatuarekin erlazionatutako alderdi batzuk ez datoz bat Plan Orokor honen eduki arauemailearekin.

"EG.08.1 Onkologikoa" da aldaketa horrek eragindako azpiesparrua eta Plan Orokor honetan mugatutako "AAI.I.9" jardun integratuko esparrua osatzen du.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ EG.08 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 100.514 m²)

1.1.1.- "EG.08.1 Onkologikoa" azpiesparrua (Azalera: 19.920 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean eta sestrapean (Erabilera nagusiak): 8.894 m²(s)
Kantitate hori azpiesparruko hiru lursail eraikigarrietan etxebizitza-erabilerarako aurreikusitako eraikuntzaren emaitzazkoa da.
Gaur egungo Villa San Antoniorene eraikina mantentzen bada, eraikigarritasuna areagotu egingo da, 9.674 m²(s) arte.
- * Sestrapean (erabilera osagarriak):
 - azpiesparru osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.
 - Testuinguru horretan, finkatu egiten dira 1995eko Plan Orokorraren Aldaketa baliozkotuan antolatutako "f.110.2" lursailaren zorupean baimendutako 4.130 m²(s).

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
 - Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.
 - Villa San Antonio ordezkatzeko bada, honakoak izango dira dagokion lursailaren parametroak:
 - . Eraikuntzaren profila: III
 - . Eraikuntzaren altuera: 11,00 m.
- * Sestrapean:
orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.
- * Bizitegi-eraikigarritasun berriaren erregimen juridikoa:
Eraikigarritasun hori oso-osorik sustapen libreko etxebizitza-erregimenera bideratzen da.

1.1.2.- Bizitegi-zonaren gainerakoa: (Azalera: 80.594. m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra ganean:
 - "a.30" lursailetan badagoen eraikigarritasuna finkatzen da.
 - "a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailetan:
Eraikigarritasuna lursaillean: 0,40 m²(s)/m²(l)
Parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.
- * Sestrapean:
Zona globalaren gainerakoan 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 ganean:
 - "a.30" lursailetan.
Lehendik dauden eraikuntzen eraikitzeiko profila eta altuera finkatzen dira.
 - "a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailetan:
 - . Eraikuntzaren profila: III
 - . Eraikuntzaren altuera: 10,50 m.
 - Baldintza horiek betetzen ez dituzten eginak dauden eraikinak finkatzen dira.

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

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

- c) Lursail-zatiketako baldintzak:

Gutxieneko lursaila ("a.40" lursailak): 1.000 m²(l)
Finkatu egiten dira baldintza hori betetzen ez duten lursailak.

B - Erabiltzeko baldintza orokorrak:

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.30" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.
- b) "a.40" lursailetan etxebizitza-kopuru handiena: 4 etx./lursail.
Aipatutakoa baino kopuru handiagoa izango duten lursail finkatueta dagoen etxebizitza-kopurua baliozkotzen da.

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

1.2.- "G.00 /EG.08 – Ekipamendu komunitarioa (SG)" izeneko zona (Azalera: 16.726 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

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

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

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

B - Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "G.00" tipologiako zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolakuntza xehatua, "EG.08.1 Onkologikoa" azpiesparruari dagokiona izan ezik. Azken hori zuzenean definituko da indarrean dagoen 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan, Plan Orokor honetan zentzu horretan adierazitakora egokituta.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

"EG.08.1. Onkologikoa" azpiesparruari dagokionez, baldintza horien jatorria aipatutako garapen baliozkotuko plangintzan dago. Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da, Plan Orokor honetan berariaz aldatutako erabilera-sistematikarekin erlazionatutako alderdien kasuan izan ezik.

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:

- "EG.08.1 Onkologikoa" azpiesparrua
Sestra gainean, eraikigarritasun fisikoa da baliozkotutako 1995eko Plan Orokorren Aldaketan lursail horietako bakoitzerako zehaztutakoa.
- Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.
"a.30" eta "g.00" lursailetan, eraikigarritasun fisikoa da orain dagoen eta finkatuta dagoen eraikuntzaren formaren emaitzazkoa.
"a.40 garapen txikiko bizitegia" lursailetan, bakoitzaren azalerari orokorrean ezarritako eraikigarritasun-indizea aplikatzearen emaitza da eraikigarritasuna. Dena den, parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.

* Sestrapean.

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

Bestalde, 1995eko Plan Orokorren Aldaketaren espedientean antolatutako eta "EG.08.1" azpiesparruan finkatutako "f.110.2" lursailaren eraikigarritasun fisiko baimendua 4.130 m²(s) da.

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

* Sestra gainean:

- "EG.08.1. Onkologikoa" azpiesparruan antolatutako lursailak.
Sestra gainean, baliozkotutako 1995eko Plan Orokorren Aldaketak lursail bakoitzerako definitzen ditu baldintza horiek.
- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.
Lehendik dauden eraikuntzen eraikitzeko profila eta altuera finkatzen dira.

* Sestrapean:

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

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

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * Atzeratzeak (sestra gainean eta sestrapean) "a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailetan
 - Espazio publikoarekiko muga: 5,00 m.
 - Beste lursail batzuekiko mugak: 3,00 m.
 - Aldez aurretik dauden eta baldintza horietara egokitzen ez diren eraikinak finkatzen dira, betiere lursailen osaera-ezaugarriak ez badira oztopo eraikin berriak ordezkatzeko dituzten eraikinen ezaugarrietara egokitzeko.
- * Errepidera begira dagoen lursailaren gutxieneko aurrealdea: 25,00 m.
Finkatu egiten dira baldintza horiek betetzen ez dituzten lursailak.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

A.- "EG.08.1 Onkologikoa" azpiesparrua

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

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

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

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

"EG.08.1 Onkologikoa" azpiesparruaren urbanizazio-erregimena, 1995eko Plan Orokorren Aldaketa baliozkotuak zein berau garatzeko landutako proiektuek definitutakoa izango da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jarduketak egiteko baldintzak:

"EG.08.1 Onkologikoa" azpiesparruak osatzen du AAI.I.8 Jardun Integratuko Esparru independentea.

Azpiesparruaren jardun-baldintzak 1995eko Plan Orokorren Aldaketa baliozkotuan, eta hura garatu eta gauatzeko egin beharko diren proiektuetan ezarriko dira.

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

"AAI.I.8" Jardun Integratuko Esparruan, "EG.08.1 Onkologikoa" esparruarekin bat datorrenean, Urbanizatzeko Jardun Programa egingo da. Horretarako, 1995eko Plan Orokorren Aldaketa baliozkotuan ezarritako epea hartuko da kontuan.

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

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

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

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

D.- Erabilerak haztatze koefizienteak.

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "EG.09 SAN FRANCISCO JAVIER" (Egia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Egiako goialdean dago, Aldakonea, Karmengo Ama eta Baztan kaleen artean eta funtsean bizitegi-erabilerako esparru bat da. 31.705 m²-ko azalera du.

Tipologia irekiko blokeek osatzen dute. Horietako askok San Francisco Javier Multzoa osatzen dute, hain zuzen ere esparru honi izena ematen dion XX. mendeko hirurogeita hamarreko hamarkadan udalak egindako sustapena.

Halaber, azpimarratzekoak dira Industrias Jareño eta Transportes Lasarte-ren eraikinak, biak garai batean Egian ezarritako industria-jardueren testigantza moduan. Lehenengoaren birmoldaketa egin zen laurogeita hamarreko hamarkadan, gizarte eta kulturako ekipamendu gisa erabiltzeko, bestea etxebizitzaren eraikin batengatik ordezkatzeko zen 1995eko Plan Orokorrean.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Antolakuntza-irizpide nagusia da esparruok ezaugarri orokorrak finkatzea, aipatutako Transportes Lasarte-ko eraikineko esku-hartzeak ekarriko duen eraldaketa baino gehiago egin gabe. Oraindik burutzeke dago.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ EG.09 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 30.609 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:

Sestra gainea hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa da. Horiez gain, "a.30.1" lursailean (Transportes Lasarte) aurreikusitako ordezkoko eraikigarritasun berria barne hartzen da, 5.000 m²(s)-gatik.

* 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. "EG.09" (Jarr.)

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

- * Sestra gainean:
Sestra gainean dauden eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.
 - "a.30.1" lursaila (Transportes Lasarte).
Arau Partikular hauetan ezartzen dira parametroak (IV. epigrafea), antolamendu xehatuak ematen dien izaerarekin.
- * Sestrapean:
orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako "A.30" zona globalekoak.
- * "a.30.1" lursailean proiektatutako bizitegi-eraikigarritasuna etxebizitza librearen erregimenarekin lotuta dago.

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

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

(Azalera: 1.096 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

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

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:

- Oro har, lursailetan, eraikigarritasun fisikoa da orain dagoen eta finkatuta dagoen eraikuntzaren formaren emaitzazkoa.
- "a.30.1" lursaila (Transportes Lasarte). 5.000 m²(s)

* Sestrapean:

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

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

* Sestra gainean:

Oro har, eta jarraian aipatutako salbuespena kontuan hartuta, lursail bakoitzaren eraikuntzen profila eta altuera gaur egungo eraikuntzen baldintzen emaitzazkoa da.

Salbuespena Plan Orokor honetan mugatutako "a.30.1" lursaila (Transportes Lasarte) da, eta honako baldintza hauek beteko dituzte eraikuntzaren profilak eta altuerak:

- Eraikuntzaren profila: V(a)
 - Eraikuntzaren altuera 19,00 m.
- Eraikuntzaren profila eta altuera zehazteko Karmengo Ama kaleak eraikinaren fatxadaren duen batez besteko sestra hartuko da abiapuntutzat. Erlaitza jarraitua eta horizontala izango da eraikin osoan.

* Sestrapean:

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

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

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

- * Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.
- * "a.30.1" lursaila (Transportes Lasarte):
 - Bizitegi-erabilerarako eraikigarritasuna (sustapen librea): 4.400 m²(s)
 - Hirugarren sektoreko erabilerara zuzendutako eraikigarritasuna: 600 m²(s)

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 araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

- * Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jardueri dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.
- * Erabileren haztatze-koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienez, orokorrean Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritakoa jarraituko da.

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

2.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Antolakuntzatik kanpo dago gaur egun Transportes Lasarte lursaileko eraikuntza. Arau Partikular hauen 4. planoan, "Hirigintza-gauzatzeko baldintzak" adierazita dago.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "EG.10 EGIA" (Egia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Funtsean Egia auzoaren "erdialdea-barne hartzen du, Egia, Karmengo Ama eta Ametzagaña kaleetan dauden eraikinak barne. 101.560 m²-ko azalera du.

Eraikuntza irekiak dira gehienak, eta zabalgunek motako salbuespenak ikus daitezke. Bertan garatzen da auzoko hiri-jarduera ia guztia.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruko ezaugarri orokorrak finkatzea da antolamendu-irizpide nagusia. Ez da aurreikusi ezaugarri horiek nabarmenki aldatuko duen berariazko ekintzarik
- * Bestalde, Karmengo amaren kaleko 44, 46 eta 48 zenbakiei eta Ametzagaina kaleko 49 zenbakiari dagozkien BEPB baliozkotzen da "EG.13 Egia" AUIan (behin betiko onarpena: 2001eko urriaren 22a).

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ EG.10 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 85.617 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
"a.20 Zabalgunek arrunteko bizitegi" tipologiako lursailetan, hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da Arau Partikular honetan definitutako eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak aplikatu izanaren emaitza.
Irabazizko izaerako gainerako lursail eraikigarrietan, sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.
- * Sestrapean:
Zona global osoan sestrapean 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 etorrira.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
"a.20 Zabalgune arrunteko bizitegi" tipologiako lursailetan, eraikuntzaren forma da Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan lursail-mota honetarako ezarritako irizpide orokorren aplikazioaren emaitzazkoa.
Gainerako lursail eraikigarrietan, sestra gainean dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.
- * Sestrapean:
Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

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

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

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

(Azalera: 15.943 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra ganean:

- "a.20" tipologiako lursailetan, sestra gainerako eraikigarritasuna da Arau Partikular hauetan definitutako eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak aplikatu izanaren emaitza.
- Gainerako lursail eraikigarrietan, sestra gainerako eraikigarritasuna da bertan dauden eraikuntzen lerrokaduren eta gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa.

* Sestrapean:

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

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

* Sestra ganean:

- "a.20 Zabalguneko arrunteko bizitegi" tipologiako lursailetan, eraikuntzaren forma da Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan lursail-mota honetarako ezarritako irizpide orokorren aplikazioaren emaitzazkoa.
- Gainerako lursailetan, bakoitzean dauden eraikuntzen profila eta altuera da gaur egun bertan dauden eraikuntzen baldintzen emaitzazkoa da.

* Sestrapean:

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

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

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Halako izaera dute Arau Partikular hauetako "Eraikuntza-baldintzak ("a.20" lursailak)" grafikoan ezarritako zehaztapenak.

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 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 araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

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

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

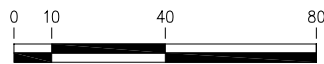
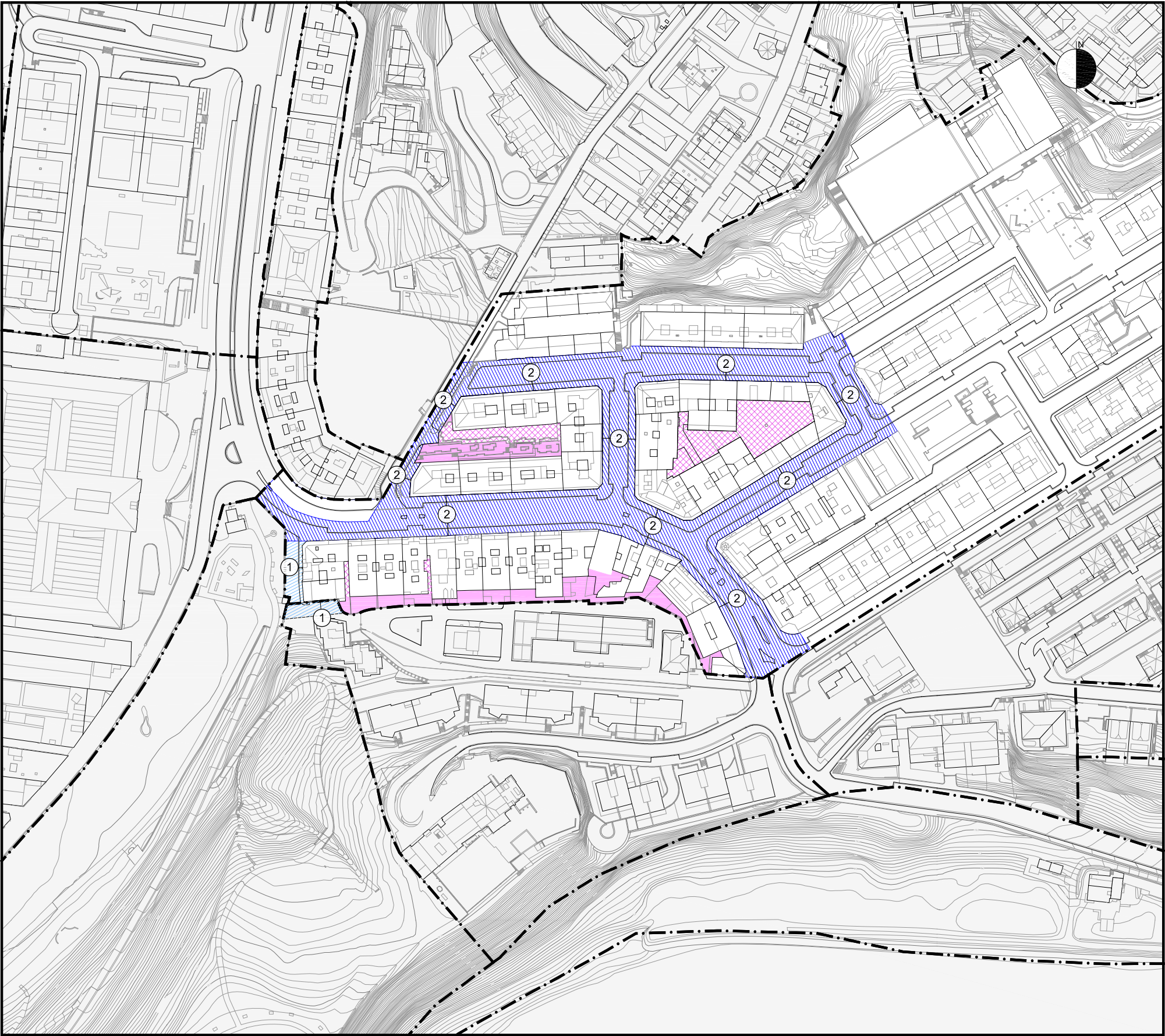
VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

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

"EG.10 Egia"



1: 2.000 ESKALA

- "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" lursaileri aplikagarriak
- HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)

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

A.U. "EG.11 IRURESORO" (Egia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Ametzagaina kaleko hego-ekialdeko ertzean dago eta aipatutako kalearen eta Turkoene eta Tolaregoia garapenen arteko hegal-zatia hartzen du. 40.846 m²-ko azalera du.

Topografiarekin bat egiten duten bloke irekiek osatzen dute. Berezitasunen artean aipa daiteke, mendebaldeko muturrean Egiako auzoaren Osakidetzako Osasun Zentroa kokatuko dela, behin aurrerago aipatzen den plangintzako aurreikuspenak gauzatu eta gero.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea eta, era berean, indarrean dagoen Plan Orokorra garatzeko egindako plangintza baliozkotzea; honako hauek zehazkiago:

- * Xehetasun-azterlana. "EG.14.1" TA lursaila (behin behiko onarpena: 1999ko ekainaren 2a)
- * "Ama Frantziskotarrak" lursailaren BEPB (behin betiko onarpena: 04/01/02)
- * "EG.14 Iruresoro" AIUari eta bertako lurzoru ez-urbanizagarriari, "D.100" Igeldoko mendi-hegalean, dagokion Plan Orokorraren Aldaketa (behin betiko onarpena: 2006/04/04)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ EG.11 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 38.612 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Sestra gainea hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren (profila eta altuera), gaur egungo eraikuntzen eta baliozkotu den plangintzatik ondorioztatutako enaitzazkoa da.
- * Sestrapean:
Baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

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

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

1.2.- "E.10/EG.11 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 2.234 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan eta baliozkotzen den plangintza xehakatuan zehazten da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren (profila eta altuera) eta baliozkotu den plangintzatik ondorioztatutakoen emaitzazkoa 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 oin-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean:
Antolatutako lursail bakoitzeko eraikuntzen profila eta altuera gaur egungo eraikuntzen ezaugarrien emaitzazkoa da.
- * Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatutako 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 araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

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

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan 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. "EG.12 TOLAREGOIA" (Egia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Egiako goialdean kokatuta dago. Iparraldean Ametzagaina kaleak mugatzen du, hegoaldean Aldapa kaleak, Polloeko hilerria du ekialdean eta Iruresoro esparrua mendebaldean. 75.398 m²-ko azalera du.

Funtsean garapen baxuko bizitegi-eraikuntzak daude (etxe familiabakarrak, atxikiak gehienak) eta Egiako auzoarentzat garrantzi handikoak dire bi ikastetxe daude.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

sparruko ezaugarri orokorrak finkatzea. Ez da aurreikusi ezaugarri horiek nabarmenki aldatuko duen berariazko ekintzarik.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / EG.12 – Garapen txikiko bizitegia" zona. (Azalera: 70.045 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa da.
- * Sestrapean:
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.
- * Sestrapean.
Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da.

A.U. "EG.12" (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.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

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

1.2.- "E.10/EG.12 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 5.353 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Lursail bakoitzaren sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa 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 etorruta.

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

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

- * Sestra gainean.
Antolatutako lursail bakoitzeko eraikuntzen profila eta altuera gaur egungo eraikuntzen ezaugarrien emaitzazkoa da.
- * Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan 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. "EG.13 POLLOE" (Egia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Egiako auzoaren mendebaldeko muturrean dago eta Intxaurrendorekin muga egiten du ekialdetik. 68.514 m²-ko azalera du.

Polloeko udal-hilerria eta horri erantsitako zerbitzu-instalazioak daude bertan.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruaren gaur egungo ezaugarri orokorrak eta erabilerak finkatzea. Zerbitzuak behar den bezala funtzionatzeko egin beharreko jardueri, besteak beste gaur egungo espazio eta eraikuntzen erreforma, egokitzapena edo zabaltzea eta berrantolaketa egiteko jardueri kalterik egin gabe izango da.
- * Zentzu horretan, eraikigarritasuna 8.000 m²(s) arte zabaltzeko aukerak aurreikusi dira, udalaren hileta-zerbitzuak osatzeko eta hobetzeko.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "G.00 /EG.13 – Ekipamendu komunitarioa" izeneko zona (Azalera: 68.514 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan 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. Edozeini modutan, plan berezi bat landuko da gaur egungo instalazioak zabaltzeko baldintza arauemailak zehazteko.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean:
Gaur egungo eraikuntza eta instalazioekin lotutako eraikigarritasuna finkatzearekin batera, 8.000 m²(s) arte zabaltzea aurreikusi da.
Zentzu horretan, sestra gainea guztizko eraikigarritasun fisikoa izango da gaur egungo eraikuntza eta instalazioen lerrokaduren eta formaren (altuera eta solairu kopurua) emaitzazkoa, gehi aipatutako 8.000 m²(s)-ko hazkundea.
- * Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

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

- * Sestra gainean:
Antolatutako lursail bakoitzeko eraikuntzen profila eta altuera gaur egungo eraikuntzen ezaugarrien emaitzazkoa da.
Bestalde, aipatutako aurreikuspenak osatu egingo dira proiektatutako instalazio berriak eta/edo jada badaudenen zabaltzeak egiteko landuko den plan bereziak egiten dituenekin.
- * Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru finkatuak dira.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Polloeko hilerriko hainbat eraikuntza Plan Orokorraren IV. mailan daude sartuta.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

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. "EG.14 TTURKOENE" (Egia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Egiako hegalararen gainean dagoen luzetarako formako esparru bat da. Hegoaldetik Urumea ibairantz luzatzen da, Iruresoro eta Baratzategi pasealekuaren artean. 27.428 m²-ko azalera du.

Azken urteetan 1995eko Plan Orokorrean adierazitakoaren arabera garatu da (aurreko planaren arabera batzuetan). Eraikuntza isolatu edo atxikien tipologiako etxeak daude esparrurako sarrera den Aldapa kalean zehar.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruko ezaugarri orokorrak finkatzea. Ez da aurreikusi ezaugarri horiek nabarmenki aldatuko duen berariazko ekintzarik.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / EG.14 – Garapen txikiko bizitegia" zona. (Azalera: 27.428 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa da.
- * Sestrapean:
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.
- * Sestrapean.
Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da.

A.U. "EG.14" (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.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Lursail bakoitzaren sestra gainera eraikigarritasun fisikoa eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa 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.

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

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

- * Sestra gainean.
Antolatutako lursail bakoitzeko eraikuntzen profila eta altuera gaur egungo eraikuntzen ezaugarrien emaitzazkoa da.
- * Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona 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.

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 araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan 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. "EG.15 MARTIN SANTOS" (Egia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Kristina Enea Parkearen eta Egia kaleko eraikuntzen artean dago eta 22.981 m²-ko azalera du.

Funtsean etxebizitza-bloke irekiek osatzen dute, eta aipatzekoak dira Quirón klinikak eta Iberdrola-k betetzen dituzten azalera zabalak.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruko ezaugarri orokorrak finkatzea. Ez da aurreikusi ezaugarri horiek nabarmenki aldatuko duen berariazko ekintzarik.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ EG.15 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 22.540 m²)

A.- Eraikuntza-baldintzak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa da.
- * Sestrapean:
Baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
Sestra gainean dauden eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.
- * Sestrapean:
Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da.

A.U. "EG.15" (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.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

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

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

1.2.- "E.10/EG.15 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 441 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

- B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Lursail bakoitzaren sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa 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 etorruta.

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

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

- * Sestra gainean:
Antolatutako lursail bakoitzeko eraikuntzen profila eta altuera gaur egungo eraikuntzen ezaugarrien emaitzazkoa da.
- * Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona 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.

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 araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan 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. **"EG.16 KRISTINA ENEA"** (Egia)

I.- **AZALERA ETA MUGAKETA**

Urumea ibaiak Amara eta Egia auzoen artean osatzen duen meandroaren besoan dago. Mandasko dukearen finka zaharra dago bertan. Finkaren lagapena egin zen eta gaur egun hiriko parke garrantzitsuenetako bat da. 97.486 m²-ko azalera du.

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

- * Esparruak espazio libre gisa dituen ezaugarri orokorrak finkatzea. Garrantzi handiko lekua da hirigunean, ingurumenaren eta paisaiaren ikuspegitik, batez ere kokatzen den inguruan.
- * Naturarekin erlazionatzeko eta naturaz gozatzeko espazio bat izatez gain, hainbat auzo lotzeko balioko du, Loiolako Erriberak urbanizazioan Urumearen gainean aurreikusi den oinezkoentzako pasabidea egitean.

Esanak esan, Egiako auzoa eta Amarako ekialdea eta mendebaldea lotuko dira, eta Amarako mendebaldea eta hirigunea, aipatutako pasabidearekin, Parkeko hegoaldeko ertzean dagoen oinezkoentzako bidearekin eta ADIFeko trenbideen gaineko pasabidearekin.

- * Itsas eta lehorreko jabari publikoa, eta honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze –obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo erabilerak eta jarduerak ezartzeko helburuarekin–, dagokion babeseko zortasun-zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta bere Araudian xedatutakora egokituko da.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira Arau Partikular hauetako "5. Kosta Legearen 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.

III.- **EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

1. Kalifikazio globala

1.1.- **"F.10/EG.16 – Hiri Espazio Librean Sistema Orokorra" zona** (Azalera: 97.486 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

- * Esparruan dauden eraikuntzak finkatu egiten dira.

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

- * 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:

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

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

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

- * Sestra ganean:
Antolatutako lursail bakoitzeko eraikuntzen profila eta altuera gaur egungo eraikuntzen ezaugarrien emaitzazkoa da.

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

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

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru finkatuak dira.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Kristina Enea Parkea eta Jauregia Plan Orokor honen Katalogoko III. mailan daude sartuta.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "EG.17 MUNDAIZ" (Egia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Urumea ibaiak Amara eta Egia auzoen artean osatzen duen meandroaren besoan dago. Mundaiz finka zaharra dago bertan; joan den mendeko hirurogeiko hamarkadan irakaskuntza-erabilerako bi lursailetan bereizi zen: Mundaizko Sagrado Corazón ikastetxea eta E.U.T.G. unibertsitate-zentroa. 64.213 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruko ezaugarri orokorrak eta ekipamendu-erabilera finkatzea.
- * Era berean, "EG.20 Mundaiz" (behin betiko onarpena: 2002ko irailaren 25a) eremuari dagokion Barne Erreformatarako Plan Berezia baliozkotu da. 1995eko Plan Orokorraren testuinguruan sustatu da eta bertan definitzen dira gaur egungo eraikuntzen erreforma eta osagarritasuna.
- * Itsas eta lehorreko jabari publikoa, eta honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo erabilerak eta jarduerak ezartzeko helburuarekin), dagokion babeseko zortasun-zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta bere Araudian xedatutakora egokituko da.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira Arau Partikular hauetako "5. Kosta Legearen 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.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "G.00 /EG.13 – Ekipamendu komunitarioa (SG)" izeneko zona (Azalera: 64.213 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
 - E.U.T.G. lursaila: 25.000 m²(s)
 - Mundaiz lursaila.
 - Gaur egungo eraikigarritasuna finkatzen da, garapen-plangintza baliozkotuan egindako zehaztapenen ondoriozkoa barne.

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

- * Sestrapean.
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:
 - E.U.T.G. lursaila.
Egina dagoen eraikuntzaren forma finkatzen da.
Plan Berezi baten bitartez zehaztuko da egiz daitezkeen zabaltze edo ordezkapenen baimendutako gehienezko eraikigarritasuna agortu arteko eraikuntzaren forma.
 - Mundaiz lursaila.
Lursailean gaur egun dauden eraikuntzen forma finkatzea, garapen-plangintza baliozkotuko zehaztapene ondoriozkoak barne hartuta.
- * Sestrapean:
Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitze 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:

Baldintza horiek "G.00 Ekipamendu Komunitarioko sistema orokorra" tipologiako zona globaletarako Plan honetan orokorrean ezarritakoak dira ("2.1 Hirigintza Baldintza Orokorrak" dokumentua).

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

- * Plan Berezi baliozkotuaren antolamendua finkatzen da.
- * Esparruaren gainerakoan antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

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

- * Plan Berezi berri bat landu beha da EUTG lursailean gehieneko eraikigarritasun baimendua argortu artean egin daitezkeen zabaltzeak edo ordezkatzeko gauzatzeko.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako B"3. Zonifikazio xehatua" planoan barne hartutakoak dira. Garapen-plangintza baliozkotutik ondorioztatuak barne hartzen dira, halaber.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa

- * Sestra gainean:
Eraikigarritasuna aurreko III. epigrafeko "1.1.A.a" atalean egindako aurreikuspenen emaitzazkoa 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 oin-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean:
Eraikigarritasuna aurreko III. epigrafeko "1.1.A.a" atalean egindako aurreikuspenen emaitzazkoa da.
- * Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako oin-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau 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 xehatueta bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.

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

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 araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

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

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan 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. **"EG.18 ALDUNAENE"** (Egia)

I.- **AZALERA ETA MUGAKETA**

Urumea ibaiak Amara eta Egia auzoen artean osatzen duen meandroaren besoaren hegoaldeko muturrean dago. ADIFeko trenbideak eta ibaiak berak mugatzen dute eta 26.722 m²-ko azalera du.

Duela gutxi arte bertan egon da "Koipe" eta "Bodegas y Bebidas" merkataritza-marken botilaratze-instalazioa (duela gutxi eraitsi da) eta Ministerioen Parke Ibiltariari dagozkion eraikinak.

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

- * Salbuespenak salbuespen, "EG.21 Aldunaene" eta "EG.22 Atotxa" eremuaren Plan Orokorraren Aldaketa", 2006ko uztailaren 11n behin betiko onartua, baliozkotzen da. Helburua da esparruaren berrantolamendu orokorra egitea. Etxebizitza-erabilera, hirugarren sektoreko erabilera eta zuzkidurako erabilera berriak ezarri nahi dira eta bide-sistema orokorra berriro egituratu, hiriko sarbide-sistemaren inguruan aurreikusitako eraldaketa-planaren testuinguruan.

Agirian egindako zehaztapenak zuzenean gauza daitezke eta, horrenbestez, hirigintza-erregimen xehatuari dagozkionak barne hartzen ditu.

Jarraian adierazi dira agiriko funtsezko hainbat alderdi, banaka eta laburtuta:

- Esparruaren birmoldaketa osoa, bere antolamendua hiriko sarbide-sistema berrira egokitzeko. Esparrua zuzenean eragiten duten bi zubi aurreikusi dira.

Zentzu horretan, Urumea pasealekuaren galtzara, esparrua luzetara zeharkatzen duena, desbideratu egiten da eta Madril/Irun trenaren trebide-zabaltzara itsatsita geratzen da.

- Ibaiertzean pasealeku bat sortzea aurreikusi da, 20 metroko zabalerakoa eta beherago dagoenari jarraipena emanez; ibilgailuen trafikorako bidearen ordezkio izango da eta esparruko atzealdera eramango da ibilgailuen trafikorako bidea.

Horrela lortzen den espazioari erabilera publikoko eta titulartasun publiko edo pribatuko egonaldiako zonak gehituko zaizkio. Elementurik garrantzitsuena, azkenik, ibaiertzeko pasealekura irekita egongo den plaza arkuupedun bat da.

- Bi eraikuntza-etxadi egingo dira, bizitegi-erabilerarako, merkataritza-erabilerarako eta zuzkidurarako.

Zehazkiago, 17.937 m²(s)-ko azalera 160 etxebizitza egiteko izango da eta 2.900 m²(s)-koa salmenta libreko merkataritza-lokaletarako; 3.600 m²(s) babes ofizialeko 40 etxebizitza inguru egiteko.

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

Bestalde, etxadietako batean, gaur egun Ministerioen Ibilgailu/Parke??, 9.000 m²(s)-ko ekipamendu-eraikuntza bat proiektatu da, Estatuko administrazioaren erabileretarako.

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

Era berean, esparruan kalifikatutako ekipamendu-lursailari ezarritako egiturazko izaera aldatzen da, eta zuzkidura mota horren tokiko sistemaren zati izatera bakarrik pasatuko da.

- * Aipatutako salbuespenak dira: alde batetik, 1995eko Plan Orokorraren Aldaketaren espedientean antolatutako "a.300.2" eta "g.000" lursailen birdoikuntzak egitearekin lotutakoak, eta, bestetik, Plan Orokor berrian ezarritako zorupeko eraikuntza arautzen duten aurreikuspen orokorren ezarpenarekin lotutakoak.
- * Estatuko Administrazioarekin eta eragindako lurzoruaren titular partikularrekin sinatutako hitzarmenak baliozkotzea, lehen aipatu den eta Plan Orokor honek baliozkotzen duen plangintza formulatzean.
- * Itsas eta lehorreko jabari publikoa, eta honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo erabilerak eta jarduerak ezartzeko helburuarekin), dagokion babeseko zortasun-zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta bere Araudian xedatutakora egokituko da.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira Arau Partikular hauetako "5. Kosta Legearen 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.

Edozein modutan, esparrua eragiten duten zubi berriak eraiki aurretik, Ingurumen Ministerioiko Kosten Zuzendaritza Nagusiaren baimena lortuko da.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ EG.18 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 15.333 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:..... 20.837 m²(s)
- * Sestrapean.
Baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
 - Eraikuntzaren profila: VII(a)
(XII(a) profila baimentzen da, sestra gainean beteta dagoen lursailaren azaleraren %40an)
 - Eraikuntzaren altuera: 24,00 m.
(39,00 m XII(a) profila duten eraikuntzako zatietan)
- * Sestrapean:
Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitze 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 "A.30" tipologiako zona globalarenak dira.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

- * Bizitegi-eraikigarritasun berri guztizkoa: 17.937 m²(s)
 - BOEko erregimenera lotua (%20): 3.600 m²(s)
 - Sustapen librekoa (%80): 14.337 m²(s)

c) Hirugarren sektoreko erabilerarako eraikigarritasuna: .. 2.900 m²(s)

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

1.2.- "E.10/EG.18 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 11.389 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Hirigintza-esparruaren gainerako zatien antolamendu xehatua 1995eko Plan Orokorren Aldaketan ezartzen da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

- * Oro har, eta salbuespenak salbuespen, beharrezkoa denean esparruan, jarduera bateratu bat egingo da esparruan, ondorio guztietarako.
- * Sistema Orokorren programazioari eta finantzaketa-baldintzei dagokienez, baliozkotu den Plan Orokorren Aldaketak adierazitakoa beteko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Jarraian adierazitako salbuespenak kontuan hartuta, kalifikazio xehatuari buruzko zehaztapenak baliozkotzen den 1995eko Plan Orokorren Aldaketan adierazitakoak dira (aurreko II. epigrafean aipatutakoa).

Lehenengo salbuespena aurreko hirigintza-espeditentean mugatutako "a.300.2" eta "g.000" lursailen mugaketa Arau Partikular hauen "3. Zonifikazio xehatua" planoan adierazitakoaren arabera birdoitzeko behararekin dago erlazionatuta.

Bigarren salbuespena, bestalde, sestrapean baimendutako eraikuntzak eta horietara lotutako eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenei dagokie. Hain zuzen ere, Plan Orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorra" agiria) zentzu horretan egindako aurreikuspen orokorren emaitzazkoak dira.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

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

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan, bai eta itsas eta lehorreko jabari publikoaren inguruan kokatuta egoteagatik dagozkionak ere.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

"EG.18 Aldunaene" hirigintza-esparruaren urbanizazio-erregimena baliozkotutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan definitzen da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jarduketak egiteko baldintzak:

Esparruaren jardun-baldintzak 1995eko Plan Orokorraren Aldaketa baliozkotuan, eta hura garatu eta gauatzeko egin beharko diren proiektuetan ezarriko dira.

Zentzu horretan, Aldaketa hartan mugatutako gauzatze-unitatea finkatzen da – Plan honetan "UE.1/EG.18" gisa identifikatzen da-, bai eta berau gauatzeko aurreikuspenak ere, lankidetzeta-sistemaren bitartez.

B.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

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

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "EG.19 IBAIALDE" (Egia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

23.354 m²-ko azalera duen lur-zatia, Urumea ibaiaren ertzean, Egia eta Loiolako auzoak lotzen dituen bidearen azpian.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparrua hiriko espazio libreen sisteman sartzea, mendealdetik mugatzen duen Kristina Enea Parkearen zati eginez.
- * Desjabetzea egingo da Administrazioak bere lurak eskuratzeko; horrenbestez, esparru honi "AAE.1/EG.19" (Desjabetzeko Jardun Esparrua) izena jarri zaio.
- * Itsas eta lehorreko jabari publikoa, eta honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo erabilerak eta jarduerak ezartzeko helburuarekin), dagokion babeseko zortasun-zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legearn eta bere Araudian xedatutakora egokituko da.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira Arau Partikular hauetako "5. Kosta Legearn 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.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "F.10/EG.19 – Hiri Espazio Libreen Sistema Orokorra" zona (Azalera: 20.148 m²)

Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentua) ezarritako "F.10 Hiri-espazio libreen sistema orokorra" zona globaleko eraikuntzako eta erabilera propioko baldintza orokorrak aplikatuko dira.

1.2.- "E.10/EG.19 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 3.206 m²)

Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentua) ezarritako "E.10" Hiri-espazio libreen sistema orokorra" zona globaleko eraikuntzako eta erabilera propioko baldintza orokorrak aplikatuko dira.

A.U. "EG.19" (Jarr.)

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuaren Lehen Xedapen Iragankorraren 6. idatz-zatian azaldutakoaren arabera, Proiektatutako eraikigarritasuna banatzeko, 1995eko Plan Orokorrean mutaturako "UP.10" banatzeko eremuaren indarrean dagoen ereduzko aprobetxamendua hartuko da kontuan, Donostiako Udalak esparruko lurak desjabetzeko.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako 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-lurzoruaren kategorizazioa.

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

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 araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan, bai eta itsas eta lehorreko jabari publikoaren inguruan kokatuta egoteagatik dagozkionak ere.

A.U. "EG.19" (Jarr.)

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Esparrua egokitzeko urbanizazio-obra arrunten proiektu bat landuko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

- * Desjabetzea egingo da Administrazioak bere lurak eskura ditzan.

Horrenbestez, "AAE.1/EG.19" (Desjabetzeko Jardun Esparrua) izena jarri zaio.
- * Donostiako Udalak gauzatuko eta ordainduko ditu proiektatutako urbanizazioaren obrak.

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.