



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

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

Zazpigarren Liburua
ERDIALDEA (CE)

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

Zazpigarren liburua
ERDIALDEA (CE)

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

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

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

LANEN ZUZENDARITZA

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

AURKIBIDE OROKORRA

"1. MEMORIA" DOKUMENTUA

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

"2. HIRIGINTZA ARAUAK" DOKUMENTUA.

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

"3. KATALOGOA" DOKUMENTUA

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

"5. PLANOAK" DOKUMENTUA

AURKIBIDE OROKORRA

LEHEN LIBURUA

"Altza" (AL) A.U.en Arau Partikularrak

BIGARREN LIBURUA

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

HIRUGARREN LIBURUA

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

LAUGARREN LIBURUA

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

BOSGARREN LIBURUA

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

SEIGARREN LIBURUA

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

ZAZPIGARREN LIBURUA

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

ZORTZIGARREN LIBURUA

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

BEDERATZIGARREN LIBURUA

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

HAMARGARREN LIBURUA

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

HAMAIKAGARREN LIBURUA

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

HAMABIGARREN LIBURUA

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

HAMAHIRUGARREN LIBURUA

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

HAMALAUGARREN LIBURUA

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

HAMABOSGARREN LIBURUA

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

HAMASEIGARREN LIBURUA

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

HAMAZAZPIGARREN LIBURUA

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

HEMEZORTZIGARREN LIBURUA

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

AURKIBIDEA:

Or.

- A.U. CE.01 "Urgull-Santa Klara"	1
- A.U. CE.02 "Portua"	6
- A.U. CE.03 "Parte Zaharra"	14
- A.U. CE.04 "Zabalpena"	19
- A.U. CE.05 "San Bartolome"	29
- A.U. CE.06 "Amara Zaharra"	37
- A.U. CE.07 "Mirakontxa pasealekua"	43
- A.U. CE.08 "Aldapeta"	48
- A.U. CE.09 "San Roke"	53

PLANOAK (1/2.000 eskala):

1. Gaur egungo egoera. Lurzoruaren mugaketa (esparruak eta azpiesparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa.
2. Zonifikazio Globala.
3. Zonifikazio Xehatua.
4. Hirigintzako eraikuntza-baldintzak.
5. Kosta Legearen aplikazioa.

A.U. "CE.01 URGULL-SANTA KLARA" (Erdialdea)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Urgull mendiak eta Santa Klara uharteak osatutako esparrua. Hauek, Igeldorekin batera, Donostiako Kontxa-Ondarretako badia ixten duten muinoen multzoa osatzen dute.

229.116 m²-ko azalera du, guztia hiri-parke gisa erabiltzeko. Bertan, hainbat eraikin daude. Santa Klararen kasuan eraikin horiek, batez ere, itsas-zerbitzuarekin (itsasargia) lotuak daude; Urgull-en kasuan, berriz, duela zenbait mende ezarritako gotorleku militarren oroitzapenak dira, orokorrean.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Bi eremuak –Urgull mendia eta Santa Klara uhartea– finkatzea parke gisa gaur egun duten erabileran, eta bertarako irisgarritasun- eta erabilera-baldintzak hobetu eta birgaitzea.
- * Bertan dauden garai bateko gotorleku militarretik gelditzen diren interes historikoko elementuak eta eraikuntzak –batez ere Urgullen– birgaitu, baliozkotu eta babestea.
- * Tratamendu-irizpideak behar bezala zehazteko eta aipatutako bi eremu horiek babesteko, kasu bakoitzean egokiak iruditzen zaizkien honako plan hauek idatziko dira:

- Eremu horietako bakoitzerako babes eta kontserbatzeko plan berezi bat.

Urgullen kasuan, eremu horri buruzko plan berezi espezifikoak izan daiteke, edo bertara zabalduko den "CE.03 Parte Zaharra" esparrua birgaitzeko plan berezia.

- Bestela, eremu horietako bakoitzean ere komenigarriak iruditzen zaizkien urbanizazio-obren proiektua edo proiektuak.

Gai horren inguruan Udalak egokiena irudituko zaion erabakia hartuko du, alde aurretik behar bezala justifikatu ondoren. Dena den, sustatu beharreko planek edo proiektuek, alde batetik eta beste hainbat gauzaren artean, proposatutako esku-hartze helburuak gauzatzeko egin beharreko esku-hartze eta inbertsioen programa antolatua eta integratua definituko dute; eta bestetik, behin-behinean eragina duten administrazioen inbertsio-erantzukizunak esleitzeko irizpideak.

Edozein kasutan helburu horiek dituzten esku-hartzeak gauzatzeko, alde aurretik ez dago plan berezia onartzeko beharrik.

- * Plan edo proiektu horiek idatzeko honako helburu hauek proposatzen dira:
 - Bi eremuetan lurra geoteknikoki finkatzea, bai eta Pasealeku Berriko itsasertzeko horma ere. Kasu horretarako urbanizazio-obren plan bereziak eta/edo proiektuak zein neurri hartu behar diren adieraziko du eta, hala badagokio, zein azterlan osagarri egin behar diren.

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

- Landaretza eta zuhaiztiak birsortzea.
 - Bertan dagoen ondare interesgarria birgaitzea eta azterlan historiko eta arkeologikoa egitea.
 - Urbanizazioa birgaitzea –bideen sarea, egoteko eremuak, zerbitzuen azpiegiturak, Pasealeku Berriko tratamendua barne hartuta–.
 - Urgull parkera eta Mota gaztelura sartzeko baliabide mekanikoak ezartzeko bideragarritasunaren eta egokitasunaren azterketa.
 - Mota gaztelua berriz erabiltzeko proposamenen definizioa.
- * Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa, eta honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo erabilerak eta jarduerak garatzeko helburuarekin), dagokion babes-zortasuneko zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legearn eta bere Araudian xedatutakora egokituko da.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira Arau Partikular hauetako "5. Kosta Legearn Aplikazioa" planoan grafiatutako mugatzea, itsasoaren erribera eta babes-zortasuneko zona.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "F.10 / CE.01 – Hiri-espazio libreen sistema orokorra" zona. (Azalera: 229.116 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

- * Esparruan dauden eraikuntzak finkatu egiten dira.
- * Gainerakoan Plan Orokorraren honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako "F.10 Hiri-espazio libreen sistema orokorra" tipologiako zona globaletako berezko eraikuntzako baldintza orokorrak aplikatuko dira.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

Plan Orokorraren honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako "F.10" tipologiako zona globaletako bertako erabiltzeko baldintza orokorrak ezarriko dira.

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

Dena den, egokitzen jotzen den guztietan, hurrenez hurren Santa Klara uharteari eta Urgull mendiari buruzko babes eta kontserbazioko Plan Berezi bat idatziko da. Era berean, "CE.03 Parte Zaharra" esparrua birgaitzeko plan berezia Urgull mendira zabaltzea erabaki ahal izango da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa izango da lursail horietako bakoitzean dagoen eraikuntzaren gaur egungo lerrokaduren eta formaren (oinplanoan okupazioa, solairu-kopurua eta altuera) emaitzazkoa.

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

Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru finkatuak dira.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

Orokorrean, baldintzatzaille horiek direnez, Plan Orokor honetan baldintzatzaille horientzako ezarritakoa beteko da ("1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak). Zehazki, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleen artean honako hauek daude:

- * "C.1d Landaredi interesgarria. Hiriko zuhaiztiak, parkeak eta lorategiak".
- * "C.3. Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes-zona".
- * "C.10 Eremu akustikoak".

Kasu horietan guztietan aipatutako baldintzatzailleak arautzeko irizpideak aplikatuko dira.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Ondoren aipatuko ditugun interes historiko eta arkitektonikoko eraikin eta elementu eraikiak Plan Orokor honetako katalogoan sartzen dira, kasu bakoitzean adierazitako mailarekin:

- * I. maila:
 - Mota gaztelua (Urgull mendia. Parte Zaharreko multzoa).
- * II. maila:
 - Gazteluko iturria (Pasealeku Berria, zk.g.).
 - Santa Klarako itsasargia.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Erabilerak haztatzeko koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa jarraituko da.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "CE.02 PORTUA" (Erdialdea)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Donostiako portua barne hartzen duen 58.551 m²-ko esparrua da. Mugak: Iparraldean, Urgull mendia; Ekialdean, Parte zaharra; eta Hegoaldean, Kontxako badiako ura.

Portua bera eta bertako zerbitzuez gain, Esparru honetako Iparraldeko ertzean dauden etxebizitza-erakinen eta Mendebaldeko ertzean dagoen Aquarium-eko eraikina azpimarratu behar dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * 1995eko abenduan onartutako "Parte zaharra eta Portua Birgaitzeko Plan Berezian" ezarritako antolamenduko irizpide eta helburu orokorrak, eta "Birgaitze Zona Integratua" bezalako esparruaren kalifikazioa baliozkotzea, aurrerago adieraziko dena kontuan hartuta haiek aldatzea kaltetu gabe.

Portuaren esparruarekin lotuta plan berezi horren oinarritzko esku-hartze irizpideak honako hauek dira:

- Eusko Jaurlaritzako Garraio eta Herrilan Sailaren mendeko portuko instalazioak finkatzea, bai eta esparru horretan dauden portuz kanpoko erabilera eta eraikuntzenak ere.
- Bertan dauden etxebizitza-eraikuntzak birgaitzeko laguntza publikoen programetan sartzea.
- Lastako kaian batez ere erabilera pribatura zuzendutako garajea eraikitze aukera aurreikustea (horren inguruan aplikatzeko xehetasun-erregimena Udalak eta Eusko Jaurlaritzako Garraio eta Herrilan Sailak adostuta finkatuko dute). Garaje horren bitartez Parte zaharreko Mendebaldean mota honetako zuzkiduren inguruan dagoen gabezia handia konponduko litzateke.

Hala ere, Plan Bereziak baliozkotzeak ez du baztertzen bertan ezarritako hirigintza-erregimenean hainbat aldaketa proposatzea. Aldaketak honako hauek izango lirateke:

- Esparruaren muga zabaltzea. Era horretan, proiektatu eta gaur egun gauzatzen ari den Aquarium-a handitzeko lanek eragindako Pasealeku Berriko lurra esparru horretan sartuko lirateke.
- Aurrerago azalduko diren arrazoiak kontuan hartuta, "Jarana kaia" izenekoan dauden bizitegi-eraikuntzen finkatze espresa, kostaldeak babes-zortasuneko zonan ezarrita daudela kontuan hartuta.

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

- Indarrean dagoen Plan Bereziko "41" lursaila zonifikatu eta eraikitze baldintzak berriz definitzea, Plan Orokorra jendaurrean jartzeko prozesuan ezarritako dokumentazio grafikoa kontuan hartuta.
 - Esparrua Plan Orokor honetan ezarritako hirigintza-erregimen orokorrera egokitzea ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua), beste hainbat gauzaren artean, "A.10 Hirigune Historikoko Bizitegi" zona globala eta "a.10" lursail xehatuak erabiltzeko baldintzei dagokienez, zona eta lursailen tipologia honetan sartutako beste haren zatian.
- * Gainera, esparru honetan dauden hiru errealitateek (portu-zona bera; itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta berau babesteko zonak; eta lehen aipatutako bizitegi-zatia) behar bezala adostutako eta bateragarri egindako tratamendua eskatzen dute. Tratamendu hori, kasu honetan, eta beste hainbat irizpideren artean, ondoren adieraziko direnetan oinarritzen da.
- Alde batetik, hala definitzen den portu-zona bere garaian Euskal Autonomia Erkidegoari transferitutako portuko jabari publikoko esparruarekin bat datorrela ondorio guztietarako (baita gai honetan administrazio eskudunaren eskuduntzekin lotutakoak ere) espresuki aitortzea.
- Hori bai, aitorten hori sakabanatua eta Plan Orokor honetan proposatutako kalifikazio globala erregulatzeko aurreikuspenetatik bereizita egiten da, eta horrenbestez, portu-zona hori hirigintza-zona global bereizia hartu gabe.
- Bestetik, aurreko portu-zonaren barruan hirigintzako bi zona global bereiztea.
- Bata "A.10 Hirigune historikoko bizitegi" tipologiako zonari dagokio. Bertan, batez ere, bizitegi-eraikuntza horiek sartzen dira.
- Bigarrena "E.30 Portu Zonako Sistema Orokorra" tipologiako zona globalari dagokio. Bertan sartzen da itsasoko eta lehorreko jabari publiko osoa.
- Hori bai, hirigintzako bi zona global horien bereizketa egingo da, dagokion zatian biak lehen aipatutako portuko zonan sartzen direla, eta horregatik hain zuzen ere, zona horiek, beste hainbaten artean, zona nagusi honetan integratzeari lotutako esku-hartze irizpideen mende daudela ulertu behar dela.
- Azkenik, esparru honen barruan itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta bertako babes-zonak daudela espresuki aitortzea.
- Horrekin bat etorrira, itsasoko eta lehorreko jabari publikoa, baita honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze ere (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo eraikin zahar zein berritan erabilerak ezartzeko helburuarekin), dagokion babes-zortasuneko zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta bere Araudian xedatutakora egokitu beharko da.

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

Helburu horietarako, Arau Partikularren Liburu honetako "5. Kosta Legearen Aplikazioa" planoan grafiatutako jabari publiko hori mugatzea, itsasoaren erribera eta babes-zortasuneko zona (20,00 m itsasoaren erriberatik hasita) hartu behar dira kontuan; halaber, Araudi horretako Bederatzigarren Xedapen Iragankorrean aurreikusitako helburuetarako, orain dagoen eraikuntza-linea ere hartu behar da kontuan. Linea hori Arau Partikular hauetako "2. Kosta Legea aplikatzeko baldintzak" grafikoa islatzen da.

Dena den, lehen aipatu bezala, kostaldean zortasuneko zonan dauden bizitegi-eraikuntzak espresuki finkatzea proposatu da, eraikuntza horiek itsas-fatxada direla kontuan hartuta eta Kosta Legaren Araudiko bederatzigarren xedapen iragankorrekin bat etorrira. Horretarako, aipatutako Araudiak ezarritako plangintzako mekanismoak erabiliko dira.

Eginak dauden eraikuntza horiei Kosta Legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean ezarritakoa aplikatuko zaie. Babes-zortasunean kokatutako eraikuntzek osatzen duten itsas-fatxadan erabilera berrien kasuan, Kosta Lege horren Hirugarren Xedapen Iragankorrean ezarritakoa beteko da. Lege hori Zerga, Administrazio eta Gizarte Neurriei buruzko abenduaren 30eko 53/2002 Legeak aldatu du.

Dena den, portuko zona eta itsasoko eta lehorreko jabari publikoa arautzeko aurreikuspenak behar bezala bateratzeko, arlo honetako Administrazio eskudunek beharrezkoak ikusten dituzten esku-hartze neurriak eta aurreikuspenak zehaztu eta hartu behar dituzte. Era horretan, indarrean dauden lege-xedapenen esparruan aurreikuspen eta neurri horiek behar bezala bateragarri egin eta koordinatu behar dituzte.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.10/ CE.02 – Hirigune historikoko bizitegi" zona (Azalera: 9.545 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean.

- Sestra gainea hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da Plan Orokor hau idatzi eta onartzeko unean indarrean zegoen Plan Bereziaren aurreikusitako eraikuntzei lotutakoa. Kasu horretan kontuan hartuko dira eraikuntza horien forma arautzeko helburuetarako Planak ezartzen dituen parametroak (oinplanoan okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), ondoren aipatuko dugun lursailari buruzko salbuespenarekin.
- Plan Berezi horretan mugatutako "41/30,31,32" lursaila: 1.301 m²(s)

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

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

- * Sestra gainean:
Parametro horiek dira Plan Orokor hau idatzi eta onartzean indarrean dagoen Plan Berezian ezarritakoak, Plan honetan mugatutako "41/30,31,32" lursailari buruzko salbuespenarekin. Bertako esku-hartze parametroak hurrengo IV. epigrafean ("1.C" idatz-zatia) adieraziko dira.
 - * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.
- c) Gainera, Plan Orokor honen Katalogoan sartutako eraikinei eta elementuei dagokienez, eraikin horien konfigurazio formala euren babesari lotutako zehaztapenek baldintzatuko dute. Zehaztapenak hiriko Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian ezarriko dira.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

1.2.- "E.30 / CE.02 – Portu-sistema orokorra" zona (Azalera: 49.006 m²)

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua indarreko Plan Bereziak zehazten du.

Dena den, aldatu egingo da bertako edukia egokitzeko, alde batetik, Plan Orokor honetako emaitzazko hirigintza-erregimen orokorrera, eta, bestetik, Plan Berezi hartan mugatutako "41/30,31,32" lursailera espezifikoki.

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

Helburu horiek aipatutako plangintza berezi hori aldatzeko espediente bakar batean edo bi espediente bereizitan gauzatu ahal izango dira.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Indarrean dagoen Plan Berezia Plan Orokor berriaren zehaztapenetara orokorrean egokitzea landu eta onartzeko lau urteko epea ezarri dute. Epe hori Plan Orokorra behin betiko onartzen den unean hasiko da kontatzen.

Era berean, aurrekotik bereizita idazten bada, lehen aipatutako "41/30,31,32" lursailean sustatu beharreko Plan Berezia landu eta onartuko da epe berean.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

Aipatutako "41/30,31,32" lursailari dagokionean, zonifikazio xehatua idatzi beharreko indarrean dagoen Plan Bereziaren aldaketan zehaztuko da.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean.

Lursail horietako bakoitzaren eraikigarritasuna aipatutako plangintza berezian ezarriko da, adierazitako helburu orokorrak eta espezifikoko aldatzeko sustatu behar den espedientean ezarriko diren berregokitzeak kaltetu gabe.

Testuinguru horretan, aipatutako "41/30,31,32" lursailaren eraikigarritasun fisikoa bat dator aurreko III. epigrafean ("1.1.A.a" idatz-zatia) bertarako finkatutako hirigintza-eraikigarritasunarekin.

* Sestrapean.

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

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

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

- * Sestra gainean, baldintza horiek Plan Berezi baliozkotuan definitzen dira, Plan Orokor honetako aurreikuspenetara egokitzeko helburuarekin sustatu beharreko espedientean berregokitze posiblea kaltetu gabe.

Bestalde, aipatutako "41/30,31,32" lursailari dagokionean, baldintza horiek aipatutako Plan Berezia aldatzeko dagokion espedientean (generikoa edo espezifikoa) finkatuko dira. Edozein kasutan honako aurreikuspen hauetara egokituko dira:

- Eraikuntzaren profila..... IV(a)
- Eraikuntzaren altuera..... 17,5 m

Parametro horiek neurtu eta zehazteko helburuarekin, kaiko sestra hartuko da erreferentzia gisa.

Laugarren solairuko erlaintzak ez ditu Jarana kaiko eraikin arkupedunena gaitutuko.

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

D.- Antolatutako azpizona xehatuak eraikitze baldintza partikularrak.

Eraikuntza aldatzeko espedientean berregokitzea kaltetu gabe, baldintza horiek Plan Berezi baliozkotuan ezarriko dira, honako salbuespen hauekin:

- * "Aquarium" a handitzea. Bere definizioa Arau Partikular hauetako "1. Eraikuntza-baldintzak ("Donostiako Aquarium" a handitzea)" grafikoan idatzi da.
- * "40/30,31,32" lursailaren garapena, Plan Berezi horri dagokion aldaketa generiko edo espezifikoko espedientean definituko dena.
Testuinguru horretan, 1.092 m²(s) sustapen libreko bizitegi-erabilerara zuzenduko dira, eta 209 m²(s) hirugarren sektoreko erabilerara (komertziala...).

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILAK

Orokorrean, baldintzatzaille horiek direnez, Plan Orokor honetan baldintzatzaille horientzako ezarritakoa beteko da ("1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak). Zehazki, esparru honetan eragina duten baldintzatzailen artean honako hauek daude:

- * "C.3 Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes-zona".
- * "C.10 Eremu akustikoak".

Kasu horietan guztietan aipatutako baldintzatzailleak arautzeko irizpideak aplikatuko dira.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Ondoren aipatuko ditugun interes historiko eta arkitektonikoko eraikin eta elementu eraikiak Plan Orokor honetako katalogoan sartzen dira, kasu bakoitzean adierazitako mailarekin:

- * II. maila:
 - Portuko eliza (Kaiko pasealekua, 02. Parte Zaharreko multzoa).
- * III. maila:
 - Aquarium-a (Carlos Blasco Imaz plaza, 1. Parte Zaharreko multzoa).
- * IV. maila:
 - Kaiko pasealekua, 03 (Parte Zaharreko multzoa).
 - Kaiko pasealekua, 09 (Parte Zaharreko multzoa).
 - Kaiko pasealekua, 10 (Parte Zaharreko multzoa).
 - Kaiko pasealekua, 11 (Parte Zaharreko multzoa).
 - Kaiko pasealekua, 12 (Parte Zaharreko multzoa).
 - Kaiko pasealekua, 13 (Parte Zaharreko multzoa).
 - Kaiko pasealekua, 14 (Parte Zaharreko multzoa).
 - Kaiko pasealekua, 15 (Parte Zaharreko multzoa).
 - Kaiko pasealekua, 23 (Parte Zaharreko multzoa. Arrantzale Kofradia).
 - Kaiko pasealekua, 24 (Parte Zaharreko multzoa. Ontzi Museoa)

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

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Aquarium-a handitzeari lotutako urbanizazio osagarria urbanizatzeko obra arrunten proiektuen bitartez gauzatuko da.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Erabilerak haztatzeko koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa jarraituko da.

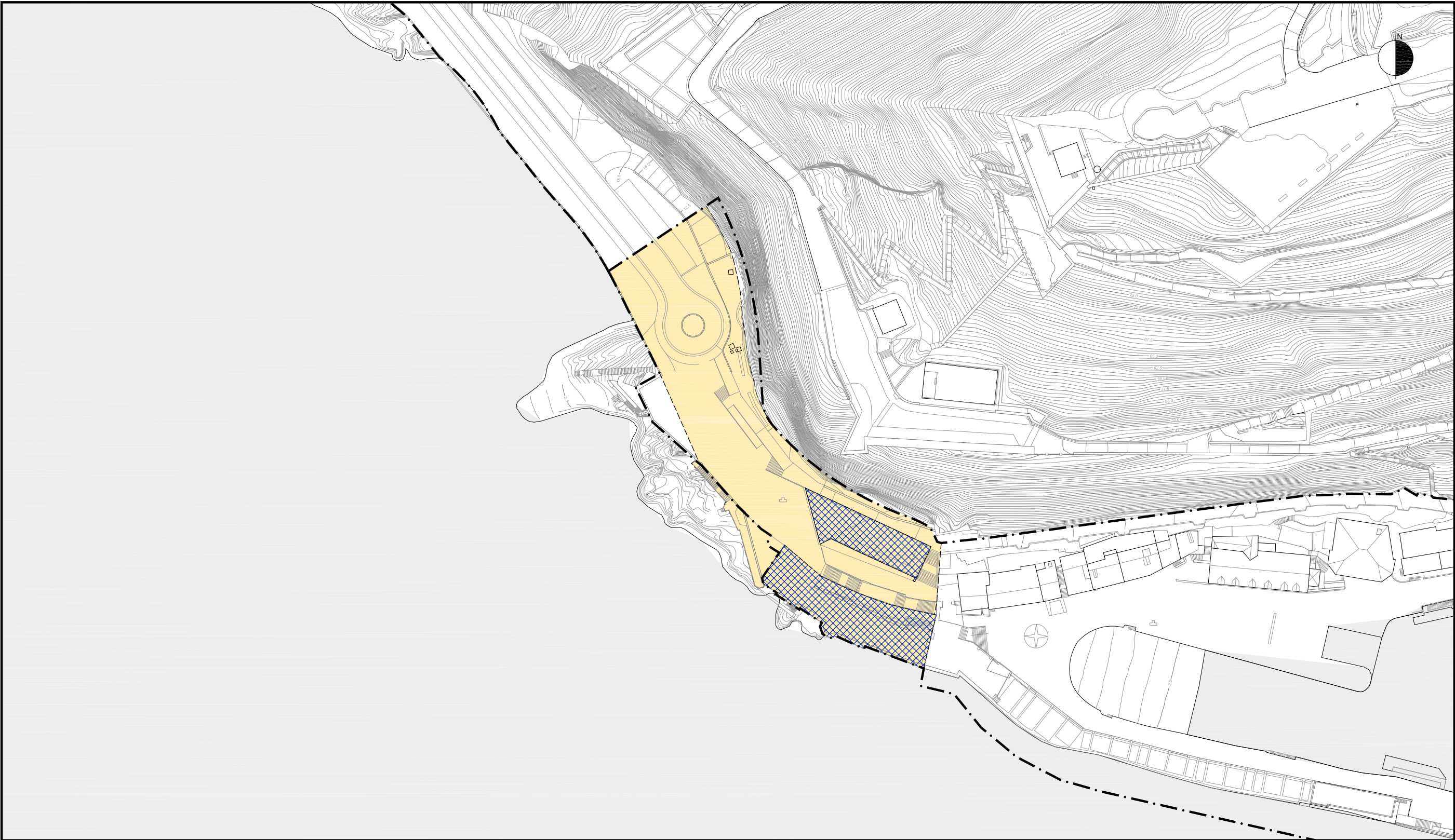
VIII. -INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

- 1.- Eraikuntza-baldintzak ("Donostiako Aquarium"a handitzea)
- 2.- Kosta Legearen aplikazioa

"CE.02 Portua"



1:1000 ESKALA



"Sestrapeko" erainkuntza. Gainazalean
erabilera publikoko zortasuna



"Sestra gaineko" eraikuntza

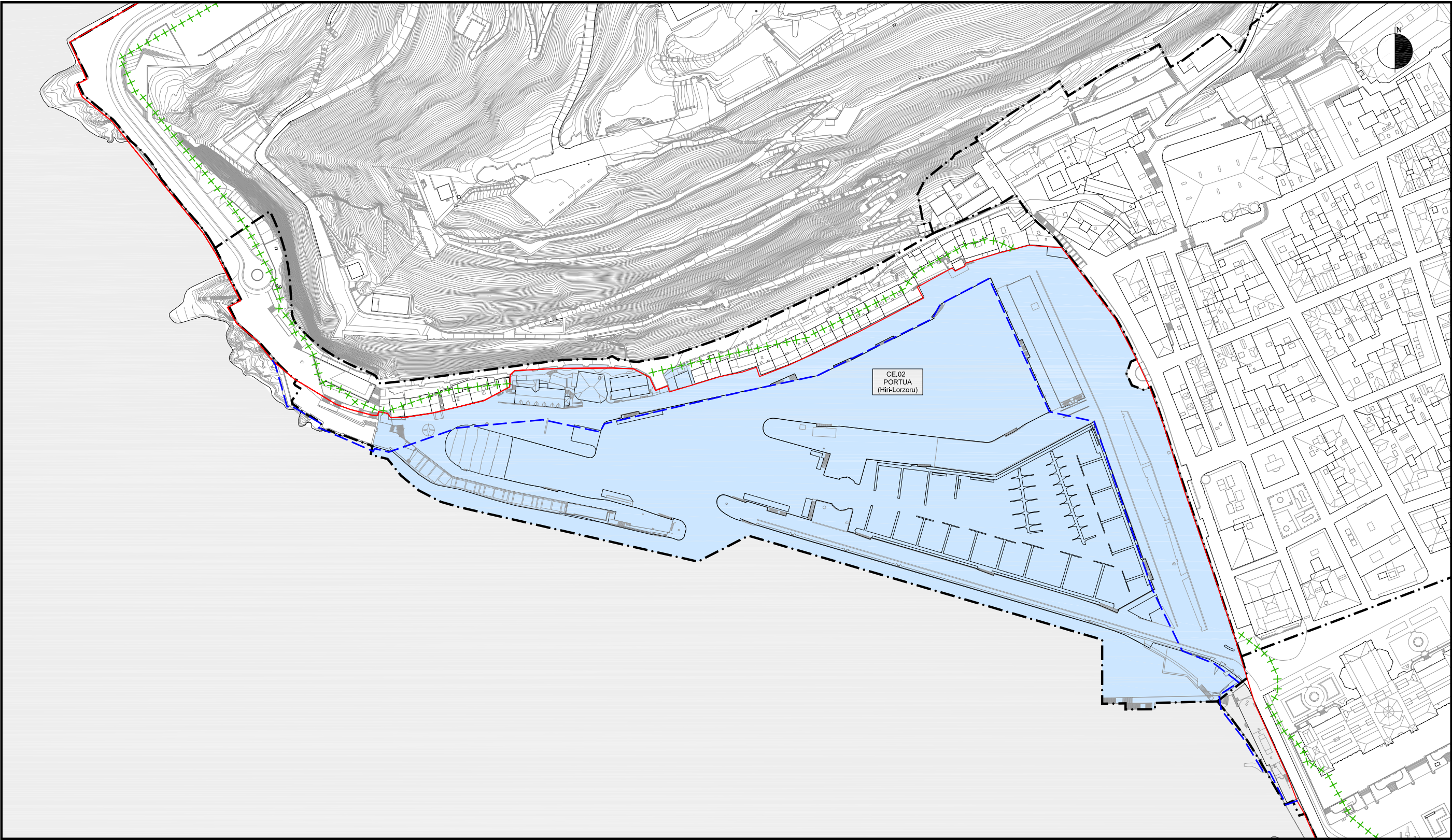


HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)

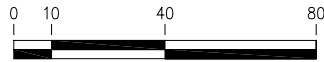
1. ERAIKUNTZA BALDINTZAK

(Donostiako Aquariuma handitzea)

"CE.02 Portua"



1:2.000 ESKALA



PORTU ZONA (PORTUEN LEGEA)



ITSASBAZTERREKO LINEA (1)



MUGAKETA LINEA (1)



BABES ZORTASUNEKO ZONAREN
MUGA LINEA (1)



HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)

(1) Ingurumen Ministerioiko Kosta Zuzendaritza Nagusiaren
Gipuzkoako Lurralde-Ordezkaritzak emandako
informazio digitalizatuaren emaitzazko lineak

2. KOSTA LEGEAREN APLIKAZIOA

A.U. "CE.03 PARTE ZAHARRA" (Erdialdea)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Batez ere Urgull mendiaren oinean kokatutako hiriaren jatorrizko barruti harresituak osatutako esparrua da. Mugak: Iparraldean, aipatutako harresia; Mendebaldean, portua; Hegoaldean, Boulervarda; eta Ekialdean, hiriaren Zabalgunea. 107.330 m²-ko azalera du.

1813ko sutearen ondoren berreraiki zen hiriko hirigune historikoa dago bertan. Eusko Jaurlaritzako Ondare Historiko eta Artistikoko Zuzendaritzaren 1987ko abuztuaren 7ko ebazpen bidez, Kultura Interesa duen Ondasun gisa Multzo Historikoko adierazpen-espedientea abiarazi zuten hirigune historiko horretarako.

Kaleen traza ortogonal nabarmenaz eta bizitegi-eraikinen uniformetasunaz gain –Juan Manuel de Ugartemendía arkitekto ikasiak idatzitako eraikuntza-ordenantza zorrotzaren ondorioz–, batez ere erlijioarekin lotutako hainbat eraikin nabarmentzen dira (San Bizente eta Santa Maria elizak, San Telmo komentua –gaur egun museoa–), hiriko monumentu-multzo zaharrena osatuz.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * 1995eko abenduan onartutako "Parte Zaharra eta Portua Birgaitzeko Plan Berezia baliozkotzea, ondoren adieraziko den helburuarekin eta bere aldaketa kaltetu gabe. Halaber, esparrua "Birgaitze Zona Integratu" gisa kalifikatzea, 1994ko urriaren 3ko Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren Aginduaren arabera.
- * Era berean, esparruan eragiten duten plangintzako beste bi espediente baliozkotuko dira:
 - Abuztuaren 31 kaleko 10 zenbakiko eraikinari buruzko Plan Bereziaren aldaketa (behin betiko onarpena: 02/09/25).
 - "CE.03.1 Boulevard – Mari kalea" azpieremuari buruzko Plan Orokorraren aldaketa (behin betiko onarpena: 03/12/9).

Hegoaldetik eta Mendebaldetik esparrua mugatzen duten eraikuntza-lineetan eragiten du, hau da, Boulervard eta Mari kaleetara ematen duten aldeetan, indarreko Plan Bereziaren zehaztapenak aldatuz eraikuntzaren profila arautzeko funtsezko helburuarekin.

- * Hala ere, plangintza berezi hori baliozkotzeak ez du baztertzeko bertan ezarritako hirigintza-erregimenean berregokitzapen zehatzak sartzeko premia. Berregokitzapen horiek, beste hainbat artean, "A.10 Hirigune historikoko bizitegi" tipologiako zona globalaren eta "a.10" tipologiako lursail xehatuen erabilera-erregimena arautzeko baldintzekin erlazionatutako gaiekin lotuak daude.
- * Esparruaren izaera kontuan hartuta, Katalogoan eta hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziaren zehazten diren ondare eraikia babesteko tresnek bertan duten eragina azpimarragarria da. Plan Berezi hori Plan Orokor hau garatuz idatzi zen.

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

Era berean, Esparruan egindako esku-hartzeek kontuan izan behar dute esparruaren zati handi bat "arkeologia-zona" gisa sailkatu dela.

- * Trinitate Plaza zati batean estaltzeko aukera aurreikusi da. Zati horrek kirol-erabilera eta herriarrek gozatzeko erabilera izango du.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.10/ CE.03 – Hirigune historikoko bizitegi" zona (Azalera: 107.330 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean.
Sestra gainea hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da Plan Orokor hau idatzi eta onartzeko unean indarrean zegoen Plan Bereziaren aurreikusitako eraikuntzei lotutakoa. Kasu horretan kontuan hartu dira eraikuntza horien forma arautzeko helburuetarako Planak ezartzen dituen parametroak (oinplanoan okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), ondoren aipatuko dugun lursailari buruzko salbuespenarekin.
- * Sestrapean.
Azpiesparru osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gainean
Parametro horiek Plan Orokor hau idatzi eta onartzeko unean indarrean dagoen plangintzan ezartzen dira, parametroak Plan honen aurreikuspenetara egokitzea kaltetu gabe.

Gainera, Plan Orokor honen Katalogoan (eta, azken batean, hiriko Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziaren emaitzakoa izango denean) sartutako eraikinei dagokienean, eraikin horien konfigurazio formala katalogazio horri lotutako zehaztapenek baldintzatuko dute.

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

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Horren inguruan indarreko plangintza baliozkotuan jasotako zehaztapenak finkatzen dira.

Dena den, aldatu egingo da bertako edukia Plan Orokor honen emaitzazko hirigintza-erregimen orokorrera egokitzeko.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

Plan Orokor honen zehaztapenen arabera aipatutako Plan Berezia aldatzeko espedientea landu eta onartzeko lau urteko epea ezarri dute. Epe hori Plan Orokorra behin betiko onartzen den unean hasiko da kontatzen.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

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

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

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

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

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Orokorrean, baldintzatzaile horiek direnez, Plan Orokor honetan baldintzatzaile horientzako ezarritakoa beteko da ("1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak). Zehazki, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileen artean honako hauek daude:

- * "C.3 Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes-zona".
- * "C.10 Eremu akustikoak".

Kasu horietan guztietan aipatutako baldintzatzaileak arautzeko irizpideak aplikatuko dira.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Parte Zaharrak berak Plan Orokor honetako Katalogoaren I. Mailan sartutako Hiri-multzoa osatzen du.

I. Maila horren barruan ere sartuko dira Konstituzio Plazako bizitegi-multzoa, Santa Maria eta San Bizente elizak, eta San Telmo museoa.

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

Esparruan ere daude Ondare Eraikiko Katalogoko II, III eta IV. mailen barne sartutako hainbat eraikin. Hauek aipatutako dokumentu horretan identifikatzen dira.

Era berean, Esparruan egindako esku-hartzeek kontuan izan behar dute esparrua "arkeologia-zona" gisa sailkatu dela.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "CE.04 ZABALPENA" (Erdialdea)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

"CE.04 Zabalpena" esparrua funtsean bat dator "Kortazar eta Ekialdeko" zabalguneei okupatutako eremuekin. Zabalgune horiek XIX. mendearen azken herenean planteatu ziren eta neurri handi batean mende horretan eta hurrengoaren hasieran garatu ziren.

Hiriaren zati hiritar adierazgarriena osatzen du, bere konfigurazio morfologiko eta arkitektonikoagatik, zein udalerriaren esparrua gainditzen duen merkataritzagune- eta erakunde-funtzioagatik.

Alde horretatik azpimarratu behar da Plan Orokor hau osatzen duen katalogoan Esparruko eraikin ugari sartu dituztela. Eraikin horiek osorik edo euren arkitekturaren zati bat babestu behar dira neurri handiagoan edo txikiagoan, hiriaren ondare eraikiaren barruan daudelako.

Mugak: Iparraldean, Parte Zaharra; Hegoaldean, Aieteko gainetako hegala; Ekialdean, Urumea ibaia; eta Mendebaldean, Kontxako badia. 642.240 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

* Esparru honetarako proiektu honek ezarritako lehentasuneko esku-hartze helburua 1995eko Plan Orokorrean planteatutako berbera da, hau da, bertako bizitegi-funtzioak eta Donostialdea/Bidasoa Behea eremu metropolitaroko ekonomia, erakunde-maila eta aisiako jardueragune-funtzioa aldi berean eta modu orekatuan bultzatzea. Beste hainbat alderdiren artean, oreka horrek emango baitio hiri-egitate gisa berezitasuna eta aberastasuna. Horretarako honako hau proposatzen da:

- Zabalgunearen hiri-ibilbideak eta ondarea zorrotz babestea, hauek baitira oreka funtzional horren eta ingurumen-arloko kalitate horren oinarri. Era horretan, eraikuntzak berritzeko beharrezko prozesua ahalbidetuko da.

Helburu horrekin, "R eremuko Plan Berezia" (1962ko Plan Orokorren babesean idatzia) oinarritutako 1995eko Plan Orokorren esku-hartze irizpide eta hauen definizio arautzaile ia guztiak mantentzen dira. Indarrean egon zen urteetan, Plan Berezi hori aipatutako berritze-prozesua arautzeko tresna izan zen.

Eta hori guztia, 1995eko Plan Orokorra indarrean izandako denboran interpretazio-kontraesanak edo -zailtasunak eragin dituzten alderdiak zehaztu edo osatzeko helburuarekin indarrean dauden erregulazioetan doikuntza zehatzak kaltetu gabe.

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

- Berritutako eraikinen bizitegi-okupazioa bultzatzea, bestelako erabilerekin oreka egokia gordetzea kaltetu gabe. Horretarako, bizitza soziala eta kolektiboa sustatzen duten eta, horrenbestez, ingurumen-kalitatea aberasten duten jarduera komertzialaren eta kultura, jolas eta aisiarako eskaintzaren garapena bultzatuko da.
- Zabalgunean eta hiri-eremu osoan (eta azken batean, Donostialdeko eremu funtzional osoan) garraio-sistema berrantolatzea, ibilgailu pribatuaren gero eta erabilera handiagoak hiriko erdigune gisa Zabalgunea ez buxatzeko eta bertako ingurumen-kalitatea onartu ezin den mailaraino ez hondatzeko.

Horretarako, garraio publikoko sistema indartu behar da nagusiki; ibilgailu pribatuen sarrera selektiboa arautu behar da, erabilera publikoko aparkalekuak – txandakakoak– Zabalgunean sartzeko banatzaile periferikoetan jarrita, eta erdialdeko aparkalekuetan egoiliarrei lehentasuna emango zaie. Halaber, Ipar/Hegoaldeko noranzko kaleen ardatz nagusiak batez ere oinezkoentzat gorde beharko dira.

Ildo horretatik, eta 1995eko Plan Orokorren proposatutakoaren arabera, aipatu berri ditugun hainbat neurri jada gauzatu dira, hala nola, Boulevardeko eta Alderdi Ederreko aparkalekuak edo hainbat bide-ardatz oinezkoentzako bihurtzea.

- * Lehen aipatutako helburuetakoren batek Zabalguneko eraikuntza-fabrikaren gainean esku-hartzeak arautzea eskatzen du. Horretarako, 1995eko Plan Orokorren araudia batez ere mantendu edo baliozkotuko da, baina irizpideen osagaien mailaren arabera sistematizatuta.

Bereziki, gaur egun izapidetzen ari den eta Plan Orokor hau garatzeko idatzitako Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziaren aurreikuspenek arautuko dute bereziki Eraikuntza Ondarearen Katalogoan sartutako eta bertako elementuen zati bat edo osorik babesteak neurri batean eragindako eraikinetan esku-hartzea.

Testuinguru horretan, Esparruan egindako esku-hartzeek kontuan izan beharko dute esparruaren zati handi bat "arkeologia-zona" gisa sailkatu dela.

- * Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa, baita honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze ere (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo eraikin zahar zein berritan erabilerak ezartzeko helburuarekin), dagokion babes-zortasuneko zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta bere Araudian xedatutakora egokituko da.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira jabari publiko hori mugatzea, itsasoaren erribera, babes-zortasuneko zona eta, Araudi horren Bederatzigarren Xedapen Iragankorrean aurreikusitako helburuetarako, bertan dagoen eraikuntza-lerroa. Zehaztapen horiek guztiak Arau Partikularren Zortzigarren Liburu honetako "5. Kosta Legearen Aplikazioa" planoan grafiatu dira.

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

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

- * Esparruan idatzitako eta 1995eko Plan Orokorren babesean edo honen aldaketa gisa onartutako plangintza baliozkotzea. Hona hemen horri dagokion zerrenda:

- Alderdi Eder eta Boulevardeko BEPB (behin betiko onarpena: 97/05/14)
- Errege Katolikoan Aparkalekuko xehetasun-azterlana (behin betiko onarpena: 00/04/03)
- Zubieta kaleko 15 zenbakiko BEPB (behin betiko onarpena: 02/02/04)
- Xehetasun-azterlana, La Rotonda eraikina (behin betiko onarpena: 02/03/05)
- Zuloaga Eskolaren POA (behin betiko onarpena: 03/05/06).
- San Martin Azokako BEPB (behin betiko onarpena: 03/02/28).
- Aita Vinuesa Plazako aparkalekuko BEPB (behin betiko onarpena: 04/03/30)
- Okendo aparkalekuko BEPB (behin betiko onarpena: 06/02/28)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.20 / CE.04 – Zabalguneko bizitegi" zona. (Azalera: 538.543 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean.
"a.2 Zabalguneko bizitegi" "b.20 Hirugarren sektoreko erabilera" eta titulartasun pribatuko "g.00" tipologiako lursailetan, hirigintza-eraikigarritasun arauemaileak da Arau Partikular hauetan definitutako eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak aplikatu izanaren emaitza.
- * Sestrapean.
Azpiesparru osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean.
 - Erregimen orokorra.
Eraikuntzaren forma erregulatzeke, "a.2" tipologiako lursailak "a.20 Zabalguneko Arrunteko Bizitegi" eta "a.21 Antzinako Zabalguneko Bizitegi" kalifikazioko aldagaietara adskribitzen dira.

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

Arau Partikular hauetan aldi berean ezarritako zehaztapenekin osatuta, Plan Orokor honetan ("2.1" dokumentua) horietako bakoitzarentzako ezarritako forma erregulatzeko baldintza orokorrak aplikatuko zaizkie lursail horiei.

- "b.20" eta "g.00" tipologiako lursailak bakoitzarentzako bereziki ezarritako eraikuntzaren profil eta altuerako baldintzen mende geratuko dira.
- Gainera, Plan Orokor honen Katalogoan sartutako eraikinei dagokienean, eraikin horien konfigurazio formala katalogazio horri lotutako zehaztapenek baldintzatuko dute. Zehaztapenak hiriko Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (gaur egun bideratzen ari dira) ezarriko dira.
- Orokorrean finkatu da, adskribituta dagoen lursail-tipologia izanda ere, bertan dauden eraikuntzek ez dutela ordena bereko "a" lursailei dagokien altuera gaindituko. Hala ere neurri horiek gainditzen dituzten eginak dauden eraikuntzak finkatu egingo dira.
- Eraikuntza-multzo berezientzako erregimen partikularra: Arau Partikular hauetako "1. Eraikuntza- eta jabari-baldintzak" grafikoan espresuki adierazitako eraikuntza-multzoak osatzen dituzten "a.2" eta "b.20" tipologiako lursailetan, bakoitzean dauden eraikuntzak finkatzen dira.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

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

1.2.- "E.10/CE.04 – Bide-sistema orokorra" zona

(Azalera: 90.657 m²)

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

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

1.3.- "E.20/CE.04 – Trenbide-sistema orokorra" zona

(Azalera: 13.040 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako "E.20" zona globalekoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean:
"a.2", "b.20", "e.20" eta "g.00" tipologiako lursailetan bakoitzaren eraikigarritasuna da Arau Partikular hauetan definitutako eraikuntzaren forma arautzeko baldintzen aplikazioaren emaitzazkoa.
- * Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako jatorri horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) haren inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.
- * Edonola ere, Plan Orokor honetako Katalogoan sartutako eraikuntzak direnez, lursail bakoitzean baimendutako sestra gainea zein sestrapeko eraikigarritasuna katalogazio horri lotutako zehaztapenek baldintzatuko dute, hiriko Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian ezarritako zehaztapenak kontuan hartuta.

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

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

a) Sestra gaineko eraikuntzari lotuak:

* "a.2" tipologiako lursailak:

Eraikuntzaren forma da modalitate bakoitzarentzako orokorrean ezarritako erregimenaren aplikazioaren emaitzazkoa. Modalitate horiek erregimena arautzeko Plan Berezian eta Katalogoan jasotako zehaztapenak baldintzatuko dituzte, bertan sartutako modalitateetarako. Dena den, aurreikuspen orokor horiek ondoren adieraziko ditugun salbuespenak eta berezitasunak dituzte:

- San Bartolome kalearen Hegoaldean kokatutako lursailak (19. zenbakitik aurrera, ondorengo idatz-zatian adierazitakoak salbuetsita): San Bartolome kaletik hasita eraikuntzaren profil eta altueraren baldintza orokorrak aplikatuko dira.

Hala definitutako bolumenari bosgarren ordenako profila gainjarriko zaio San Bartolomeko kaleskara ematen duen fatxada-lerrokaduratik hasiz aplikatuta, 15,00 m-ko eraikuntza-hondoarekin.

- Gaur egungo eraikuntzaren forma eta eraikigarritasuneko baldintzetan finkatzen diren irizpide orokorretatik kanpo dauden eraikuntzak dituzten lursailak:
 - . "a.20.1" lursaila. Orly hotela.
 - . "a.20.2" lursaila, San Bartolome kalea, 21/23.
 - . "a.20.3" lursaila, San Bartolome kalea, 35.

* "b.20" tipologiako lursailak:

- "b.20.5" lursaila (Kutxa):
Bertako eraikuntza gaur egun dituen baldintzetan finkatzen da.
- Handitzeko esku-hartzeak baimentzen direneko lursailak:
 - . "b.20.1" lursaila (Easo kalea, 20 – Erreparazioko Amen komentua):
 - * Fatxada Easo kalera ematen duen eraikin zatian, elizaren nabeak okupatzen ez duen zatian, bi atiko (2a) eranstea orokorrean ezarritako baldintzetan.
 - * Fatxada San Bartolome eta Manterola kaleetara ematen dien eraikin zatian, eraikina bi aurreneko solairuen gainean altxatzea (Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian babestu beharrekoa) 2. ordenari (antzinako zabalgunekak) dagokion profila osatu arte. Hori guztia, Arau Partikular hauetan sartutako "2.- Axonometría. "b.20.1" lursailaren

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

eraikuntza-irudia (Easo kalea, 20 – Erreparazioko Amen komentua)" grafikoan jasotako berezitasun formalekin. Berezitasun horiek aipatutako Ondarea Babesteko Plan Berezian ezarritako elizaren nabea babesteko irizpideei erantzuten diete.

- . "b.20.2" lursaila (San Martin kalea, 45 – Mariaren Zerbitzarien komentua):
Bi atiko gehitzea (2 a) orokorrean ezarritako baldintzetan.
- . "b.20.3" lursaila (Urbietza kalea, 61 – Bellas Artes):
Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian babesteko helburu duen bolumetriaren gainean bi solairu eranstea⁽¹⁾
"Horma-oihalezko" fatxada batekin konfiguratu ahal izango dira. Mantsardadun fatxaden lerrokaduretatik bi metro atzeratuko da, eta kupularen barruko erpinetik metro bat.
Atzeraemangune horiek, behar izanez gero, gorantz berregokitu beharko dira, aipatutako Plan Berezian ezarritako babesneurrietara egokitzeko.
Baimendutako bi solairu berriek eraikuntzako oinplano osoa okupatu ahal izango dute, aipatutako atzeraemanguneak bete daitezen kaltetu gabe.
- . "b.20.4" lursaila (Prim kalea, 33 – San Jose ikastetxea):
Bi atiko gehitzea (2 a) orokorrean ezarritako baldintzetan.

* "g.00" tipologiako lursailak:

Eraikuntza-forma definitu da lursail horietan dauden eraikuntzen gaur egungo baldintzak espresuki finkatuta, ondoren aipatuko ditugunak salbuetsita. Bertan, eraikin horien eraikuntzaren profil eta altuerako baldintzak bereizita ezartzen dira:

- "g.00.1" lursaila (Aita Karmeldarren komentua): orokorrean ezarritako baldintzetan jatorrizko erlaitzaren gainean atikoa eta estalkipeko solairu mantsardaduna [(a eta b; 2a; 2b)] eranstea.
- "g.00.2" lursaila (Amarako eskolak): orokorrean ezarritako baldintzetan atikoa eta estalkipeko solairu mantsardaduna [(a eta b; 2a; 2b)] eranstea.
- "g.00.3" lursaila (Easo kaleko udal-eraikina): atiko bat gehitzea (a) orokorrean ezarritako baldintzetan.

* "e.20" (Easo plazako geltokia) tipologiako lursailean bertan dagoen eraikineko eraikuntzaren altuera eta profila finkatzen dira.

⁽¹⁾ Aipatutako Plan Berezian planteatutako eraikuntzaren babesa gaur egungo eraikuntzaren fatxada osora zabalduko da, solairu mantsardadunari dagokiona barne hartuta. Horregatik, hain zuzen ere, gaur egungo eraikuntza horren gainetik bi solairu gehiago ezartzea baimenduko da.

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

b) Sestrapeko eraikuntzari lotuak:

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

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak

Ondoren deskribatuko direnez gain, halako izaera izango dute Arau Partikular honetako "Eraikuntza- eta jabari-baldintzak" grafikoan ezarritako zehaztapenek:

"a.2" tipologiako hainbat lursailetan aplika daitezkeen eraikuntza-baldintza bereziak:

* Gernikako Arbola Pasealekura ematen duten lursailak:

- Gernikako Arbola Pasealekura ematen duten eraikinak lursail-lerroakuratik 10,00 m atzeratuko dira. Espazio hori erabilera pribatuko terraza gisa erabiliko da. Terraza horiek gehienez 1,40 m-ko altuera eta 5,00 m-ko hondoa izango dute fatxadaren lerroakuratik kontatzen hasita.

5,00 m-ko hondoa duen espazio horren gainean "itzaltegi" moduko behegainaren luzapenak eraiki ahal izango dira, gehienez, fatxadako neurri horizontalaren %50eko aurrealdearekin.

Gainerako 5,00 m-ak lorategi gisa erabiliko dira. Bertan debekatua dago edozein eraikin.

Ezarritako gehieneko neurriak gainditzen dituzten eginak dauden terraza eta itzaltegiak finkatuko dira.

- Bertan dauden lorategi-itxiturek jatorrian zuten egoera eta tratamendua hartu beharko dute, baldin eta kokatuak dauden eraikin edo lokaletan orokorrean egingo dituzten obrek bertan eragina badute.

* Zubieta kalearen eta Kontxa Pasealekuaren artean kokatutako lursailak:

- Zubieta kalearen eta Kontxa Pasealekuaren artean kokatutako lursailetan, espazio publiko horien aurrealdeetan eraikuntzaren lerroakadura nagusietatik lursail-itxituretaraino dauden atzeratzeak mantenduko dira.
- Kontxako Pasealekura ematen duen fatxadan, eta behe-solairuari esleitutako altueraren barne, erdisotoa egin ahal izango da lursailaren hondo osoa okupatuz fatxadan, gehienez, 1,40 m-ko altuerarekin. Hau ez da kontua hartuko eraikuntzaren profila arautzean.

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

Londres Hotelaren lursailean erdisotoaren gainean dagoen galeria finkatuko da.

- Zubieta kalera ematen duen fatxadaren behe-solairuaren edo behegaineko solairuaren luzapenak eraiki ahal izango dira "itzaltegi" gisa. Aurrealdeak, gehienez, fatxadaren neurri horizontalaren %50 izango du eta hondoa, berriz, 3,00 m-koa izango da.
Ezarritako gehieneko neurriak gainditzen dituzten eta eginak dauden mota horretako elementuak finkatuko dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

F.- Garaje-lokaletarako sarrerak zabaltzeko baldintzak.

- * Zonifikazio orokorreko planoan definitutako egiturazko bideetara ematen duten eraikinen fatxadetan ez da garajeetarako sarbide berririk baimenduko.

Hala ere, bide horietan orain arte daudenak finkatuko dira.

- * Gainerako bideetan sarbideak baimentzeko dagokionean, espezifikoki egingo diren Trafikoko Azterlan edo Planetan zehaztuko dena jarraituko da, eta beti ere sarbide horiek zehazki kokatzeko Hirigintza Baldintza Orokorretan ezarritako baldintzak jarraituta.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Orokorrean, baldintzatzaile horiek direnez, Plan Orokor honetan baldintzatzaile horientzako ezarritakoa beteko da ("1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak). Zehazki, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileen artean honako hauek daude:

- * "C.3 Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes-zona".
- * "C.10 Eremu akustikoak".
- * "C.12 Poluituta egon daitezkeen lurzorua".

Kasu horietan guztietan aipatutako baldintzatzaileak arautzeko irizpideak aplikatuko dira.

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

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Ondoren aipatuko ditugun interes historiko eta arkitektonikoko eraikin eta elementu eraikiak Plan Orokor honetako katalogoan sartzeko, kasu bakoitzean adierazitako mailarekin:

- * I. maila:
 - Artzain Onaren katedrala (Artzain Onaren plaza, zk. g.. Artzain Onaren multzoa).
 - Udaletxea (Ijentea kalea, 01)
 - Klub Nautikoa (Ijentea kalea, 09).
- * Esparruan ere daude Plan Orokor honetako Katalogoko II, III eta IV. mailen barne sartutako hainbat eraikin. Hauek aipatutako dokumentu horretan identifikatzen dira.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

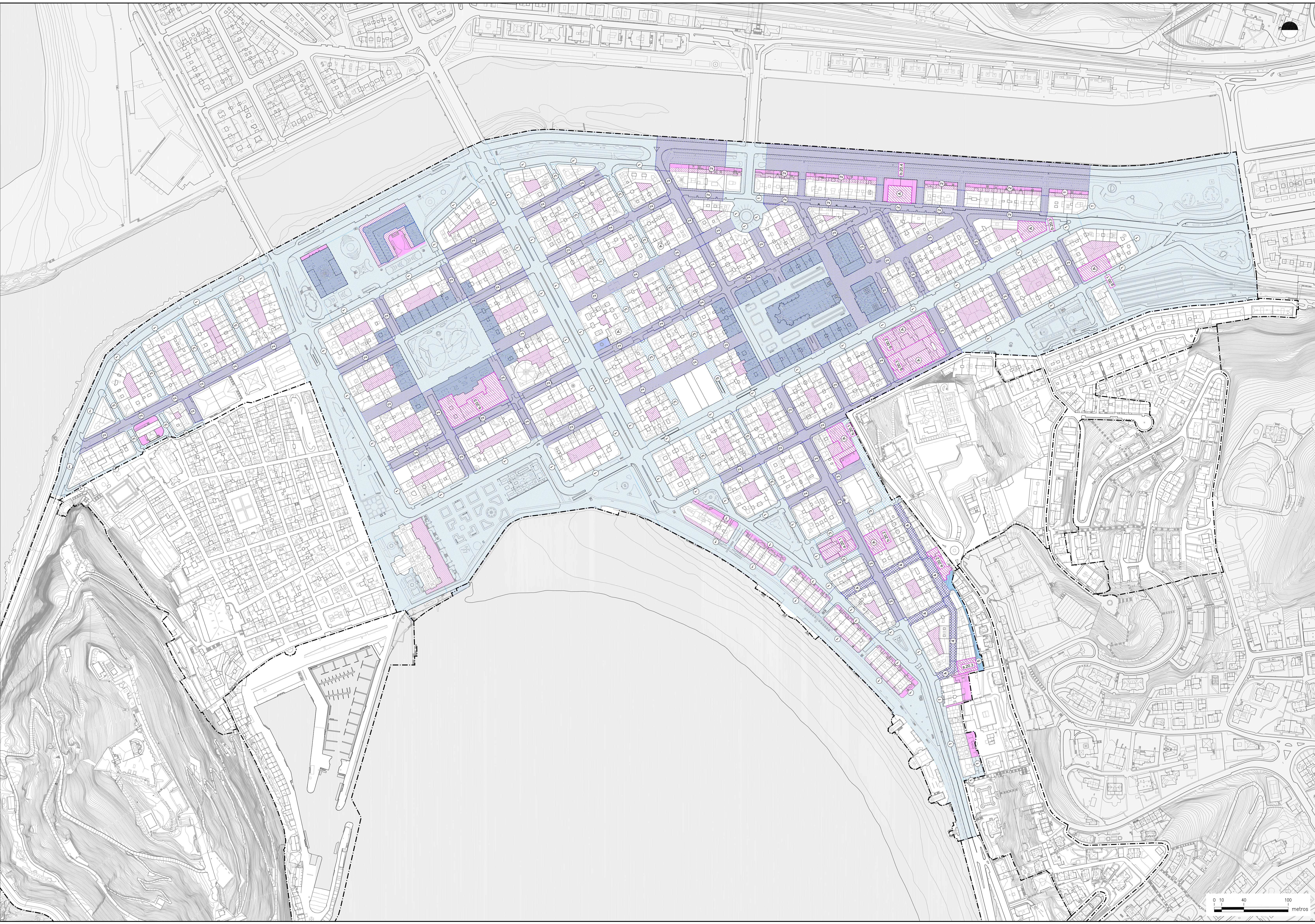
Erabilerak haztatzeko koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

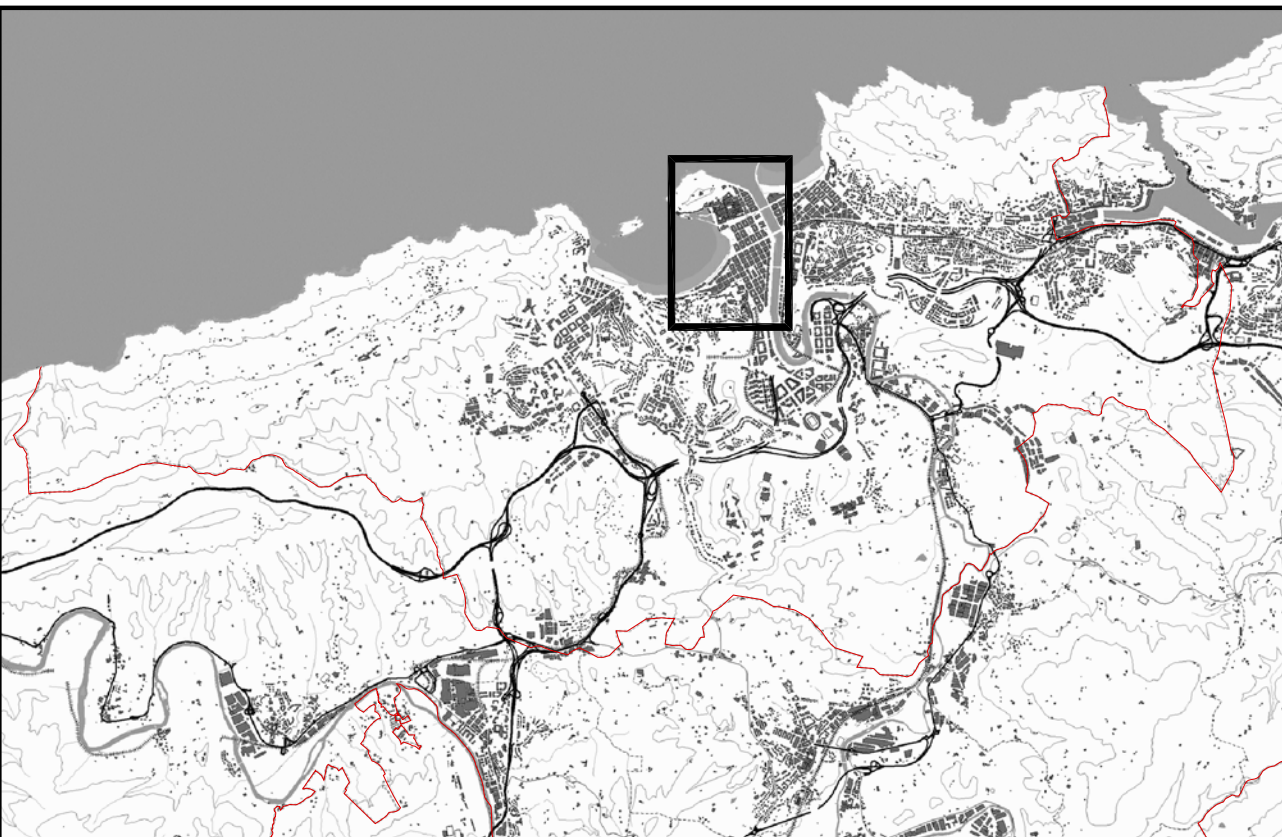
Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan jasotako ingurumeneko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztutako dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

- 1.- Eraikuntza- eta jabari-baldintzak.
- 2.- Axonometria. "b.20.1" lursailaren eraikuntza-irudia (Easo kalea, 20 – Erreparazioko Amen komentua).



- "Espacios de Primer Orden"
"Lehen Mailako espazioak"
- "Espacios de Segundo Orden"
"Bigarren Mailako espazioak"
- "Espacios de Tercer Orden"
"Hirugarren Mailako espazioak"
- "Espacios de Cuarto Orden"
"Laugarren Mailako espazioak"
- "Espacios de Quinto Orden"
"Bostgarren Mailako espazioak"
- Edificaciones que forman parte de conjuntos singulares que se consolidan
Finkatzen diren multzo berezien parte diren eraikinak
- Edificaciones singulares en las que se autorizan ampliaciones
Haindik baimenduta duten eraikin bereziak
- Edificaciones singulares que se consolidan
Finkatzen diren eraikin bereziak
- Construcciones autorizadas en "Planta baja", "Entresuelo", o "Semi sótano", "Patios de manzana", "Terrazas" y otros
"Behi-solairua", "Behigainean", "edo Erdi-solairua", "Etxadi-patietan", "Terrazetan" eta bestelakoetan baimendutako eraikuntzak
- Espacios privados de parcelas, no edificables "sobre rasante"
Lursailakako espazio pribatiboak, "sustra gainean" eraiki ezin direnak
- Espacios privados de parcelas, no edificables "sobre rasante" y someridos a servidumbre de "uso público" en superficie
Lursailakako espazio pribatiboak, "sustra gainean" eraiki ezin direnak eta gurasalen "erabilera publiko" zortasunaren mende daudenak
- "Ordenes de edificación" aplicables a las "parcelas" "a.20 Ensanche Común" y "a.21 Ensanche Antiguo"
Eraikuntza-ordainak "a.20 Zabalgunea aruntzeko bizilegi" eta "a.21 Antzinako zabalguneko bizilegi" lursail aplikagarriak
- 2
- AMBITOS URBANÍSTICOS (A.U.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)





Donostiako Udalaren
Ayuntamiento de San Sebastián

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

DOC. "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS (AU) Y ÁMBITOS NATURALES (AN)"

"CE.04 ENSANCHE" "CE.04 ZABALGUNEA"

1. ERAIKUNTZA ETA JABARI BALDINTZAK

1. CONDICIONES DE EDIFICACION Y DOMINIO

1:2,000 ESKALA

ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE SAN SEBASTIAN

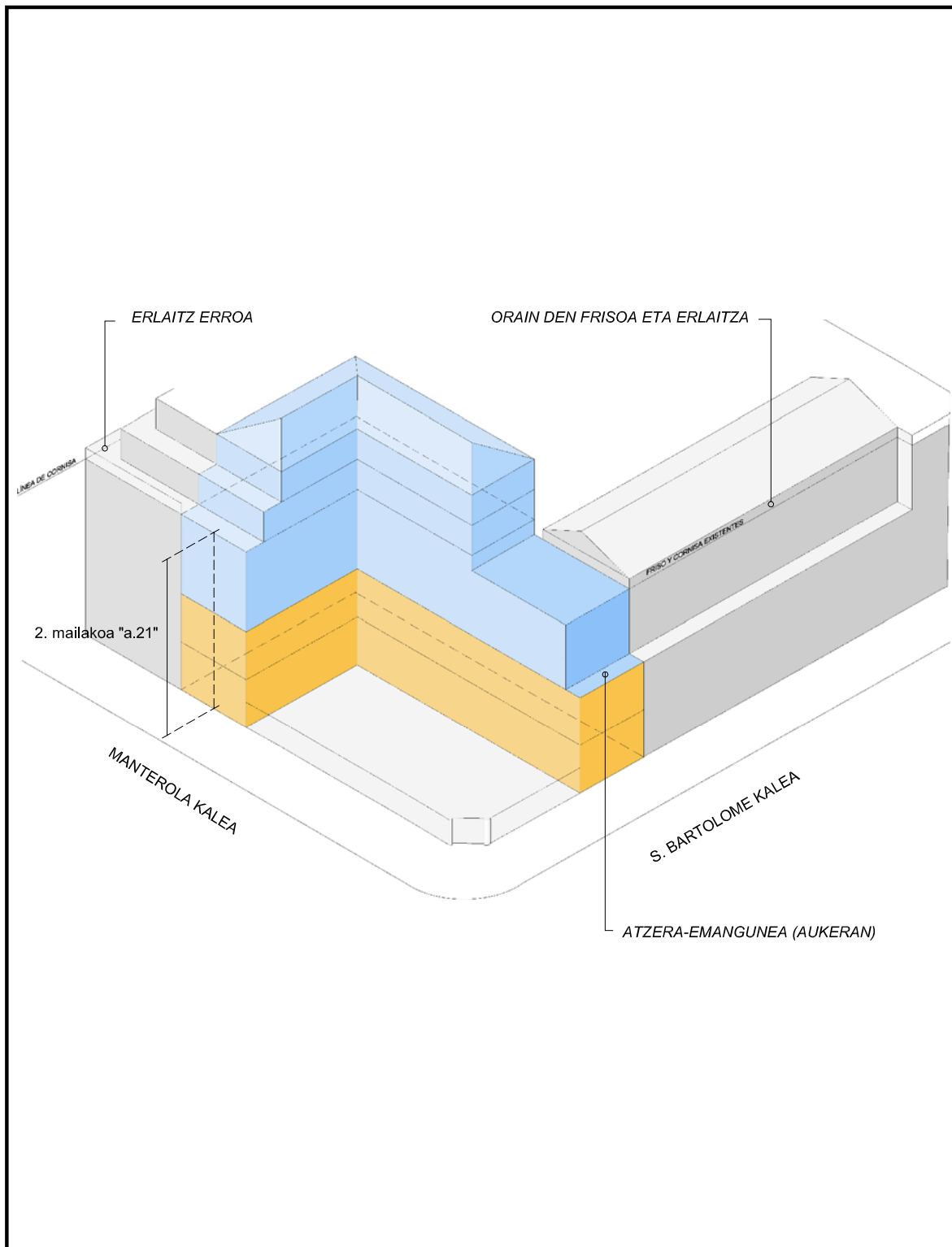
TESTU BATEGINA
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

TEXTO REFUNDIDO
(Aprobación definitiva: 25/06/2010)

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

OFICINA DEL PLAN GENERAL

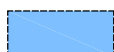
b.20.1/CE.04 San Bartolome eta Manterola kaleetara ematen duten fatxadak dituen atala



1. AXONOMETRIA. "b.20.1" LURSAILEKO ERAIKINAREN IRUDIA (ERREPARAZIOKO SEROREN KOMENTUA)



Babestu beharreko solairuak (K.O.U.B.P.B.)



Babestutako solairuetan gehienez eraiki daitekeen bolumena

A.U. "CE.05 SAN BARTOLOME" (Erdialdea)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Barne hartzen ditu San Bartolome muinoa eta Hegoaldetik inguratzen duen Amara Zaharreko zatia. Mugak: Iparraldean, Aldapetako malda; Hegoaldean, Amara kalea; Ekialdean, Easo kalea; eta Mendebaldean, Marianisten ikastetxea. 53.489 m²-ko azalera du.

Muinoa izanda lur-eremu malkartsuaren ezaugarri topografikoak ditu, goialdeko plataforma salbuetsita. Goialde hori nahiko laua da eta zati handiena San Bartolome ikastetxeak okupatzen du. Bertan dauden gainerako eraikinak batez ere bizitegiak dira, Iparraldeko hegalekoak zein Amara kalearen ertzekoak.

Esparruaren ezaugarrien artean azpimarra daiteke gaur egungo Easo kalea egiteko muinoari egindako ebaketa estaltzen duen harri-lan horma. 110 m inguruko luzera eta gehienez 25 m-ko altuera ditu.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Arau Partikular hauetan azaltzen diren salbuespenak kaltetu gabe, 2007ko urtarilaren 9an behin betiko onartutako "CE.05 San Bartolome" Eremuari buruzko Plan Orokorraren Aldaketa baliozkotzea. Horren helburu da Esparruaren berrantolaketa orokorra egitea, etxebizitzako, hirugarren sektoreko eta zuzkidurako erabilera berriak ezarrita. Halaber, bide-sistema berriz osatu nahi da, Muinoaren goialdeko hirigintza-baldintzak, eta Aldapeta, eta Arroako zona eta Amara kalearekin lotura perimetralak asko hobetuz.

Esku-hartzea 2003ko uztaileko Auzitegi Gorenaren epaia kontuan hartuta gauzatuko da. Epaia horren bidez aurretik indarrean zegoen plangintza baliogabetzen da, eta San Bartolomeko Muinoa bera, Easo kalera ematen duen horma, San Bartolome komentua, eta Bainuetxea babestera behartzen dute.

Dokumentua idatzi den moduan bertako erabakiak zuzenean gauzatu ahal izango dira, eta horrenbestez, hirigintza-erregimen xehatuari dagozkionak barne hartzen ditu.

Hona hemen bertako hainbat funtsezko osagai:

- Larramendi kalea luzatuz bide berria eraikitzea Aldapetako maldarekin bat egin arte. Era horretan, bi bide horien bitartez noranzko bakarreko zirkulazio-pare bat konfiguraturiko da Aldapeta/Easo bidegurutzean dagoen gatazka funtzionala asko hobetuz.
- Gaur egun Easo Plazak moztzen duen Amara kalearen zatia ezabatzea espazio libera bateratuz, eta San Roke eta Amara kaleentzako beste irteera bat ezarri Larramendi kalearen luzapen berriaren bitartez.
- Arroka kaleko atzealdean plaza bat eraikitzea, bertan dauden eraikuntzen eta proiektatutako garapen berriaren lotura konponduta.

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

- 647 etxebizitza ingururako 57.629 m²(s) antolatzea. Horietatik 11.789 m²(s) –115 etx.- eraikuntza finkatuei dagozkie eta 10.966 m²(s) sestra gaineko hirugarren sektoreko erabilerarako dira. Horietatik 2.128 m²(s) lursail finkatuei dagozkie.

Antolatutako hainbat etxebizitza berri (zehazki 60) San Bartolome komentu eraberrituaren zati batean daude. Bertan, titulartasun pribatuko ekipamendu gisa, bizitegi-erabilera komunitarioa ere aurkituko dugu.

- San Bartolome ikastetxea beste leku batera eramatea, Bainuetxearekin, Amara kaleko frontoiarekin (biak finkatuak) eta proiektatutako beste eraikin batekin osatzen den ekipamenduko toki-sistemaren zati osatuz.

Titulartasun pribatuko ekipamendu komunitarioari 11.000 m²(s)-ko eraikigarritasuna esleituko zaio. Horietatik 3.000 m²(s) San Bartolome ikastetxe berriko jokoan plataformapean kirol-instalazio bat eraikitzeke erabiliko dira, hala badagokio.

- Esparruan dagoen kultura-intereseko hirigintza-ondare arkitektonikoa zein arkeologiko eta naturalistikoa aintzat hartzea.
- * Udalaren eta Esparruko jabeen artean izenpetutako hirigintza-hitzaurrea baliozkotzea. Hitzarmen horretan eraginpeko pertsonen beste bizilekua emateko baldintzak zehazten dira, Udalaren eta jabeen artean posibleak eta kargak banatzeko oinarrian finkatzen dira indarrean dagoen legeria zorrotz aplikatuta baino baldintza hobeak eskainiz aurrenekoari; halaber, Esparruko ekipamenduen (ikastetxea, polizia-kuartela eta behin-behineko egoiliarren etxea) eraisteei erantzun egokia ematen zaie.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ CE.05 – Eraikuntza irekiko bizitegi" zona (Azalera: 45.349 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean eta sestrapean (erabilera nagusiak):
 - Eraikigarritasun finkatua⁽¹⁾:..... 13.917 m²(s)
Finkatutako lursailetan hirigintza-eraikigarritasun arauemailea lursail bakoitzean baimendutako eraikuntzaren formaren emaitzazkoa da.
 - Eraikuntza berria: 70.278 m²(s)
- * Sestrapean (erabilera osagarriak):
Zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

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

lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

Gainera, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zegoen hiri-plangintzaren esparruan aurreikusitako sestrapeko eraikigarritasuna finkatuko da, eraikigarritasun hori lehen aipatutako baldintzen emaitzazkoa gainditzen duen neurrian eta kopuruan.

"a.30.15" lursailean finkatuko da sestrapean dagoen eraikigarritasuna.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Sestra gainean:

- Eraikigarritasun finkatua:
 - . "a.20" eta "a.21" tipologiako lursailak:
Lursail-mota honetan eraikuntzaren profila eta altuerarako ezarritako erregimen orokorra ezarriko da (Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).
(Amara kalea 3. Mailako kale gisa sailkatuko da helburu hauetarako).
 - . "g.30" tipologiako lursailak:
Sestra gainean dagoen eraikuntzak definitutako baldintzak finkatuko dira.
- Eraikuntza berriak:
 - . Eraikuntzaren profila:
 - * "a.30" tipologiako lursailak:
Aurrealdea Aldapetako Maldara dutenak: V(a)
(Fatxadako aurrealdearen zati batean, lehen sotoa sestra gaineko solairu gisa konfiguratu ahal izango da, eraikuntza urbanizazioaren maldetara egokitzeko).
 - * Gainerako lursailak:..... IX(a)
 - . Eraikuntzaren altuera:
Altuera arautzeko baldintzen definizioa antolamendu xehatuaren testuinguruan ezartzen da.
- "g.00" lursailak:
Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak antolamendu xehatuko esparruan ezartzen dira.

* Sestrapean:

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

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "A.30" zona globalarenak dira.
- b) Tipologiaren arabera erabilera nagusietarako eraikigarritasunak:
- * Bizitegi-eraikigarritasun berria (gehienekoa): 45.840 m²(s)
 - * Bizitegi-eraikigarritasuna (finkatua)⁽¹⁾: 11.789 m²(s)
 - * Hirugarren sektoreko erabilerako eraikigarritasun berria (gehienekoa):
 - Sestra gaian: 8.838 m²(s)
Horietatik 128 m²(s) 1995eko Plan Orokorraren Aldaketa baliozkotuan antolatutako "g.000.5" lursailean daude.
 - Sestrarean: 4.600 m²(s)
(Lursail berezitan baimendutako 30.000 m²(s) gehigarrietan sartzen dira. Gainerako 25.400 m²(s)-ak aparkaleku gisa erabiliko dira)
 - Merkataritza-erabilerak
Baimendutako eraikigarritasunaren barruan, gehienez 6.000 m²(s)-ko azalera izango duen 4. kategoriako merkataritza-instalazioa ezartzeko baimenduko da.
 - * Titulartasun pribatuko ekipamendu-erabilerara zuzendutako gehieneko eraikigarritasuna.
 - Sestra gaian: 8.000 m²(s)
 - Sestrarean:
Finkatutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan antolatutako "g.000.2" lursailean –Mariaren Lagundiaren ikastetxerako– 3.000 m²(s) gehiago baimenduko dira, baldin eta jokoan plataformaren azpian aukerako kirol-instalazioa ezartzen bada.

1.2.- "E.10/CE.05 – Bide-sistema orokorra" zona

(Azalera: 8.140 m²)

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honek baliozkotzen duen 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan (aurreko II. epigrafean aipatu dena) kasurako jasotako zehaztapenak finkatzen dira.

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

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

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Kasu honetan, 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan eta berau garatzeko izenpetutako Hirigintza Hitzarmenean (aurreko II. epigrafean aipatu direnak) ezarritakoa –Plan honek baliozkotzen duena– beteko da.

5.- Tokiko sistemen sarearen baldintza orokor arautzaileak.

Kasu honetan Plan honek baliozkotzen duen aipatutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan ezarritakoa beteko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira. Dena den, baldintza horien jatorria aipatutako baliozkotutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan dago (aurreko II. epigrafean aipatu dena). Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken dokumentu honetan xedatutakoa beteko da.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Lursail horietako bakoitzeko sestra gaineko eraikigarritasuna aipatutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketa baliozkotuan ezartzen da.
- * Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

Gainera, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zegoen hiri-plangintzaren esparruan aurreikusitako sestrapeko eraikigarritasuna finkatuko da Plan horren bitartez, eraikigarritasun hori lehen aipatutako irizpideen emaitzazkoa gainditzen duen lursail eta espazioetan.

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

- * Sestra gainean, baldintza horiek aipatutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketa baliozkotuan ezartzen dira.

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

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

Gainera, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zegoen hiri-plangintzaren esparruan sestrapean aurreikusitako eraikuntza-solairuak finkatuko dira Plan horren bitartez, solairu horiek lehen aipatutako irizpideen emaitzazkoak gainditzen badituzte.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak eraikitze eta erabiltzeko baldintza partikularrak.

- * Finkatutako 1995eko Plan Orokorren Aldaketak ezartzen ditu baldintza horiek esparruan antolatutako azpizona xehatu bakoitzerako.

Hala ere, eraikuntza katalogatuak dituzten lursailentzako dokumentu horretan ezarritako esku-hartze irizpideak indarrean egongo dira Plan Orokor honen Katalogo berria eta berau garatzeko idatziko den Babesteko Plan Berezia indarrean sartzen ez diren bitartean. Hala egiten dutenean bertako zehaztapenak aurreko irizpideei nagusituko zaizkie.

Bestalde, karrerapean eta "a.300.8" lursailaren barruan aurreikusitako erabilera publikoko zortasuna ezabatu egingo da. Bere formalizazio zuzen eta zehatza egokitze jotzen duten plangintza-dokumentua idatzita mugatuko da.

- * Etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa:

Kasurako orokorrean ezarritako baldintzak aplikatuko dira Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan, honako salbuespen hauekin:

- "a.21.7" lursaila: 60,00 m²(s)/ etx.
- "a.30.8" lursaila: 65,00 m²(s)/ etx.

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

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

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Orokorrean, baldintzatzaille horiek direnez, Plan Orokor honetan baldintzatzaille horientzako ezarritakoa beteko da ("1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak). Zehazki, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleen artean honako hauek daude:

- * "C.10 Eremu akustikoak".
- * "C.12 Poluituta egon daitezkeen lurzorua".

Kasu horietan guztietan aipatutako baldintzatzailleak arautzeko irizpideak aplikatuko dira.

VI.- ERAIKUNTZA EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Ondoren aipatuko ditugun interes historiko eta arkitektonikoko eraikin eta elementu eraikiak Plan Orokor honetako katalogoan sartzen dira, kasu bakoitzean adierazitako mailarekin:

- * IV. maila:
 - Amara kalea, 04.
 - Arroka kalea, 03.
 - Arroka kalea, 09.
 - Easo plaza, 01.
 - Easo plaza, 02.
 - Easo plaza, 03.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

- * Kasu honetan Plan honek baliozkotzen duen aipatutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan ezarritakoa beteko da.
- * Esparruan sustatutako eta 2007ko ekainaren 22ko udalaren ebazpen bidez behin betiko onartutako Urbanizatzeko Jardun Programa finkatzen da.
- * Aldaketa hartan eta Programa honetan mugatutako "CE.05.1" gauzatze-unitatea finkatzen da, bai eta unitate hori ituntze-sistema bidez gauzatzeko aurreikuspenak ere. Unitate hori bat dator Plan Orokor honetan "UE.1/CE.05" gisa identifikatutakoarekin.

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "CE.06 AMARA ZAHARRA" (Erdialdea)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

San Roke hegaldaren Ipar-ekialdeko ertzean kokatutako esparrua. Osasun Iturriaren kalearen eta Amara kalearen ingurunea hartzen du. Azken horrek mugatzen du Iparraldetik, eta Autonomia kaleak Ekialdetik.

31.120 m²-ko azalera du eta eraikin linealek okupatzen dute. Eraikin horiek Amara kalean eraikuntza irekiko tipologiakoak diren bitartean, Osasun Iturriaren kalearen bi ertzetan eta Easo Plazaren aurrealdean zabalguneko berezko ezaugarriak dituzte, barrualdeko patioak dituzten hondo handiko eraikuntzak aurkituz.

Aldamenean dagoen San Bartolome esparruko zati lauarekin batera, hiriguneko gune berezia osatzen du, bertako hiri-morfologia bereziagatik zein bertako biztanleek transmititzen duten auzo-nortasun bereziagatik.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Bertako hiri-garapena finkatu eta lehengoratzeari, arkitektura-arloan interes handiko jatorrizko zabalguneko (Easo plaza eta Autonomia kalea) eraikuntzak babestuta.
- * Amara Zaharreko Eliza (antzinako udal-garbitegia) antolamenduz kanpo jo da, parrokiak zentroko lursailean berriz eraikitzeak aukera ahalbidetuta, eta aurreikuspen hori gauzatzeko epe zehatzik zehaztu gabe.
- * Amara kaleko 21-23 zenbakietan dagoen eraikuntzaren ordezkari bizitegi-ekipamenduko erabilera mistoko beste bat eraikitzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.20 / CE.06 – Zabalguneko bizitegi" zona. (Azalera: 31.120 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

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

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

- "a.30" tipologiako lursailetan, orokorrean, hirigintza-eraikigarritasun arauemailea gaur egun dagoen eraikuntzaren formaren emaitzazkoa da.
- "a.30.1" lursaila (Amara kalea 21, 23):..... 1.440 m²(s)

* Sestrapean.

- Irizpide orokorra.
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.30.1" lursaila (Amara kalea, 21, 23)
(erabilera nagusiak eta osagarriak): 2.065 m²(s).

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Sestra gainean:

- Eraikuntzaren forma erregulatzeke, "a.2" tipologiako lursailak "a.20 Zabalgune Arrunteko Bizitegi" eta "a.21 Antzinako Zabalguneko Bizitegi" kalifikazioko aldagaietara adskribitzen dira.

Lursail horiei Hirigintza Araudi Orokorrean bakoitzarentzako ezarritako eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak aplikatuko zaizkie.

Gainera, Plan Orokor honen Katalogoan sartutako eraikinei dagokienean, eraikin horien konfigurazio formala katalogazio horri lotutako zehaztapenek baldintzatuko dute. Zehaztapenak Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (gaur egun bideratzen ari dira) ezarriko dira.

- "a.30" tipologiako lursailak:
 - . Irizpide orokorra: bertan dauden eraikinek definitutako eraikuntza-baldintzak finkatzen dira.
 - . "a.30.1" lursaila (sestra gainean eta sestrapean).
Baldintza horiek ondorengo IV. epigrafean ("1.C" idatz-zatia) ezarri dira.

* Sestrapean:

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

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako "A.20" tipologiako zona globalekoak.
- * "a.30.1" lursaila erabiltzeko baldintza partikularrak.
Baldintza horiek ondorengo IV. epigrafean ("1.D" idatz-zatia) ezarri 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.

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
 - Orokorrean, "a.2", "a.30" eta "g.00" tipologiako lursailetan bakoitzaren eraikigarritasuna da Arau Partikular hauetan definitutako eraikuntzaren forma arautzeko baldintzen aplikazioaren emaitzazkoa.
 - "a.30.1" lursaila: 1.440 m²(s)
- * Sestrapean
 - Irizpide orokorra: antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean 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.30.1" lursaila (Amara kalea, 21, 23)
(erabilera nagusiak eta osagarriak): 2.950 m²(s)

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

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

- * Sestra gainean
 - "a.2" tipologiako lursailetan, eraikuntzaren forma da, orokorrean ezarritako erregimena aplikatzearen emaitzazkoa (Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).
 - "a.30" eta "g.00" tipologiako lursailetan, orokorrean, bertan dauden eraikuntzen forma finkatzen da.
- * Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokorrak honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.
- * "a.30.1" lursaila (sestra gainean eta sestrapean):
Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "1b. Eraikuntza-baldintzak. a.30.1 lursaila" grafikoan ezartzen dira.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

- * Plan Orokorrak honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.
- * "a.30.1" lursaila (beste hainbat baldintza):
 - Sestra gainean:
 - . Bizitegi-eraikigarritasuna (sustapen librea):... 1.440 m²(s)
 - Sestrapean:
 - . Hirugarren sektoreko erabilerako zuzendua.. 885 m²(s)
 - . Ekipamendu-erabilerara zuzendua 885 m²(s)
 - . Aparkaleku eta beste hainbat erabilera osagarritara zuzendua 1.180 m²(s)
 - . Guztira: 2.950 m²(s)

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

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

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Orokorrean, baldintzatzaille horiek direnez, Plan Orokor honetan baldintzatzaille horientzako ezarritakoa beteko da ("1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak). Zehazki, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleen artean honako hauek daude:

- * "C.10 Eremu akustikoak".
- * "C.12 Poluituta egon daitezkeen lurzorua".

Kasu horietan guztietan aipatutako baldintzatzailleak arautzeko irizpideak aplikatuko dira.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Ondoren aipatuko ditugun interes historiko eta arkitektonikoko eraikin eta elementu eraikiak Plan Orokor honetako katalogoan sartzen dira adierazitako mailan:

- * III. maila:
 - Autonomia kalea, 01.
 - Autonomia kalea, 02.
 - Autonomia kalea, 03.
 - Autonomia kalea, 04.
 - Autonomia kalea, 05.
 - Autonomia kalea, 06.
 - Autonomia kalea, 07.
 - Autonomia kalea, 08.
 - Autonomia kalea, 09.
 - Autonomia kalea, 10.
 - Autonomia kalea, 11.
 - Autonomia kalea, 12.
 - Autonomia kalea, 13.
 - Autonomia kalea, 14.
 - Autonomia kalea, 15.
 - Autonomia kalea, 16.
- * IV. maila:
 - Easo plaza, 04.
 - Easo plaza, 05.
 - Easo plaza, 06.

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

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

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

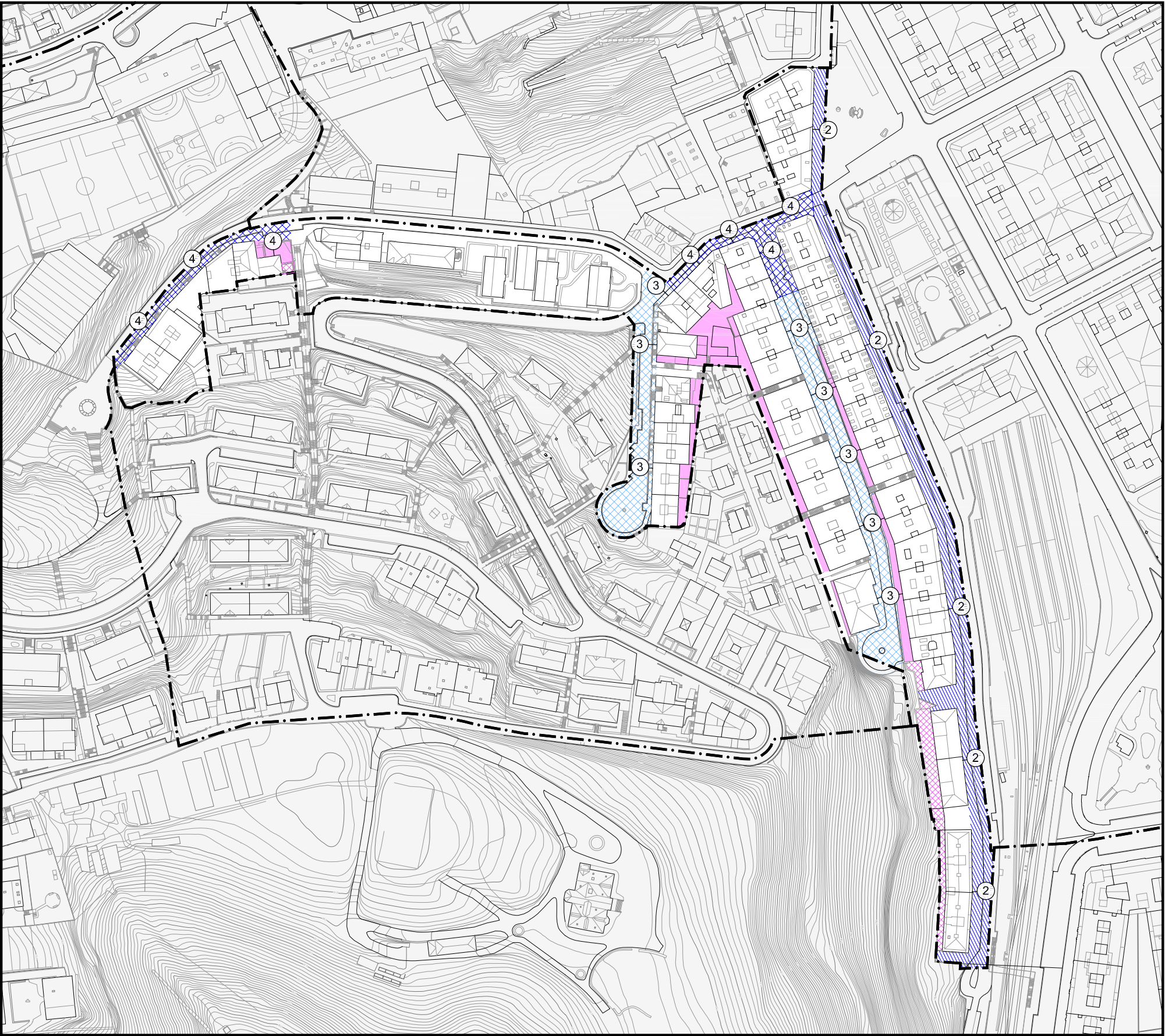
VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

- 1a. Eraikuntza- eta jabari-baldintzak. "a.2" lursailak
- 1b. Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. "a.30.1" lursaila

"CE.06 Amara Zaharra"



- "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 Zabalguneko bizitegiko" eta "a.21 Antzinako zabalguneko bizitegiko" lursaileri aplikagarriak
- HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)



1: 2.000 ESKALA

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

The architectural drawings include:

- I soto solairua**: First floor plan with dimensions 35.00m by 17.00m.
- II, III soto solairuak**: Second and third floor plans with dimensions 35.00m by 17.00m.
- II erdisoto solairuak**: Second underground floor plan with dimensions 35.00m by 17.00m.
- I erdisoto solairua**: First underground floor plan with dimensions 35.00m by 17.00m.
- I solairua**: Ground floor plan with dimensions 35.00m by 17.00m.
- II, III, IV solairuak**: Second, third, and fourth floor plans with dimensions 30.00m by 12.00m.
- 1 Sekzioa**: A vertical section showing the building's profile with dimensions 12.00m, 5.00m, 1.00m, 17.50m, 12.00m, 19.00m, and 11.00m.
- 1:500 ESKALA**: Scale of the drawings.
- Site Plan**: A plan view showing the building's location within a residential area, with a north arrow and contour lines.

1b. ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK

A.U. "CE.07 MIRAKONTXA PASEALEKUA" (Erdialdea)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Mirakontxa pasealekua inguratzen duten edo hiri-bide horretatik sarrera duten eraikuntzek osatutako esparrua. 39.030 m²-ko azalera du.

Bizitegi-erabilerako mota askotariko eraikuntzez osatua dago. Zenbaitek balio arkitektonikoa dute, eta Kontxako Badiara begira dagoen hiriko fatxadaren zati horri itxura berezia ematen diote.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * 1995eko Plan Orokorrak Esparruaren antolamendua bertan dagoen eraikuntzaren finkatze orokorrean oinarritzen zuen. Hala ere, horretarako, 1962ko Plan Orokorraren esparruan sustatutako 3. Zonako Iparraldeko Sektorerako (Mirakontxa) Plan Bereziaren Aldaketaren zehaztapenak baliozkotzen zituen eta ordezkatzeko prozesu posibleak arautzen zituen.

Ahalbidetutako eraikuntza berria gauzatu den eta eraikin zaharkituak ordezkatu dituzten neurrian, Plan Orokorrak honek proposatutako esku-hartze irizpidea ere eraikitakoa finkatzean oinarritzen da.

- * Esparruan idatzitako eta 1995eko Plan Orokorraren babesean edo honen aldaketa gisa onartutako plangintza ere baliozkotzen da. Hona hemen horri dagokion zerrenda:

- Vista Eder finkaren xehetasun-azterlana (behin betiko onarpena: 97/11/03)
- Mirakontxa, 41en POA (behin betiko onarpena: 00/11/07)
- Iparraldeko sektoreko 117 eta 118. lursailen xehetasun-azterlana (behin betiko onarpena: 02/07/18)
- Iparraldeko sektoreko 117. eta 118. lursailen 2. xehetasun-azterlana (behin betiko onarpena: 05/12/27)
- BEPB. Mirakontxa, 28 eta La Fe pasealekua, 9 (behin betiko onarpena: 06/11/28)

- * Itsasoko 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 babes-zortasuneko zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legearn eta bere Araudian xedatutakora egokituko da.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira Hirigintza Arau hauetako "5. Kosta Legearn Aplikazioa" planoan grafiatutako jabari publiko hori mugatzea, itsasoaren erribera eta babes-zortasuneko zona.

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

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ CE.07 – Eraikuntza irekiko bizitegi" zona.

(Azalera: 26.964 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean.
 - Eraikuntzaren profila: IV(a)
 - Eraikuntzaren altuera: 19,00 m
 - Baldintza horietara egokitzen ez diren eraikuntzen parametro formalak finkatzen dira.
- * Sestrapean.
Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

1.2.- "E.10/CE.07 – Bide-sistema orokorra" zona.

(Azalera: 12.066 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak "E.10" tipologiako zona globalerako Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritakoak dira orokorrean.

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Hirigintza-esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan ezartzen 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 izango da, Arau Partikular hauetan ezarritako eraikuntza-baldintzen edo, hala badagokio, baliozkotzen den garapen-plangintzak definitutakoaren aplikazioaren 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 solairu-kopurua eta altuera.

* Sestra gainean:
Lursail bakoitzean eraikuntzen profila eta altuera Arau Partikular hauetan ezarritako baldintzen emaitzazkoa izango da.
Hala ere, bertan dauden eraikuntzenak edo, hala badagokio, baliozkotzen dien garapen-plangintzak definitutakoak finkatzen dira.

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

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

- * Etxebizitzako lehen solairuko sestra, Mirakontxa pasealekuko sestra baino 4,00 m altuago, gutxienez.
- * Atzeratzeak:
 - Atzealdeko mugara: 5,00 m
 - Beste lursailen aldamenetako mugetara: 3,00 m
 - Eraikuntza mugakidea mugara atxikia badago mehelina osatuz, eraikuntza berria horri atxiki beharko zaio bere garapen osoan (aurreikusitako atzeraemangune eta atzeratzeari dagozkien zatiak salbuetsita, hala badagokio) eta zati horretan bakarrik. Bertatik kanpo, 3,00 m-ko atzeratzea bete beharko da. Sestrapeko solairuek lursail osoa okupatu ahal izango dute.
 - Aurreko baldintzetara egokitzen ez diren eta eginak dauden eraikuntzak finkatzen dira gaur egun dituzten parametro formalekin.
- * Atzeraemanguneak:
 - Goi-solairuak (2. solairutik gora), fatxada nagusian soilik: 2,00 m
 - Atikoa (fatxada nagusian soilik): 2,00 mGoi-solairuen atzeraemanguneak definitutako fatxada-azaleratik abiatuta.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

2.- Hiri-lurzoruaen kategorizazioa.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Orokorrean, baldintzatzaile horiek direnez, Plan Orokor honetan baldintzatzaile horientzako ezarritakoa beteko da ("1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak). Zehazki, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileen artean honako hauek daude:

- * "C.3 Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes-zona".
- * "C.10 Eremu akustikoak".

Kasu horietan guztietan aipatutako baldintzatzaileak arautzeko irizpideak aplikatuko dira.

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

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honetako katalogoko IV. mailan integratuko da Mirakontxa pasealekuko 28 zenbakiko eraikina.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "CE.08 ALDAPETA" (Erdialdea)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Iparraldetik, Mirakontxa eta Kontxako pasealekuko eraikuntzen atzealdeak, eta Hegoaldetik eta Mendebaldetik Aldapetako maldak eta La Fe pasealekuek, hurrenez hurren mugatzen dute esparru hau. 37.040 m²-ko azalera du.

Eraikuntza isolatuek okupatzen dute, gehienak etxebizitza kolektiboak, familia bakarreko antzinako etxeen banaketa horizontalaren edo etxe horiek ordezkatu izanaren ondorioz.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

1995eko Plan Orokorrak ezarritako antolamendu-irizpideak berrestea, eta ondorioz, bertan dagoen eraikigarritasuna eta Esparruko gaur egungo hirigintza-baldintzak finkatzea planteatuta. Ez dira garapen berriak aurreikusten, ezartzen diren arautzeko baldintza orokorren arabera azpieraikita dauden lursailetan jalkinez betetze posibleak salbuetsia.

Baldintza horiek, garrantzi txikia dutenez, erabiltzeko intentsitatea eta eraikuntza pixka bat handitzea eragin dezakete. Hala ere, handitze hori oso txikia denez Esparruaren gaur egungo ezaugarri orokorrak mantenduko dira.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / CE.08 – Garapen txikiko bizitegi" zona. (Azalera: 35.112 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean.
 - "a.30" tipologiako lursailak.
Sestra gainea hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.
 - "a.40" tipologiako lursailak: 0,42 m²(s)/m²(l)
(Aldapetako maldaren sestra gainean, San Bartolomeko kaleskarekin mugatzen duten lursailetan)
Parametro horiek gairatzen dituzten 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, hori lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Sestra gaian:

- "a.30" tipologiako lursailak:

Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.

- "a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailak:

. Eraikuntzaren profila:..... III

. Eraikuntzaren altuera: 10,50 m

Aipatutako parametroak gainditzen dituzten lehendik dauden eraikuntzen eraikitzeko profila eta altuera finkatzen dira.

* Sestrapean:

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

c) Lursail-zatiketako baldintzak ("a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailak):

* Gutxieneko lursaila: 1.200 m²(l)

* Finkatu egiten dira baldintza hori betetzen ez duten lursailak.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.40" tipologiako zona globalerako orokorrean ezarritakoak.

Bereziki, ez da baimenduko Aldapeta maldako sestraren azpitik dauden solairuetan etxebizitzak egitea, San Bartolomeko kaleskarekin mugatzen duten "a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailetan.

b) "A.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailetan etxebizitza-kopuru handiena:

* Irizpide orokorra: 4 etx./lursaila

* > 1.600 m²-ko azalerako lursailak 6 etx./lursaila

* Aurreko aurreikuspenen emaitzazkoa baino kopuru handiagoa izango duten lursail finkatuetan dagoen etxebizitza-kopurua baliozkotzen da.

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

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

1.2.- "E.10/CE.08 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 1.928 m²)

Erabiltzeko baldintza orokorrak "E.10" zona globalerako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatuko dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

"Aldapetako maldaren" Iparraldeko ertzean dagoen eraikina aldatzen den neurrian, espaloia 2,50 m arte, gutxienez, zabalduko 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:

- "a.30" tipologiako lursailen eraikigarritasun fisikoa izango da lursail horietako bakoitzean gaur egun dagoen finkatutako eraikuntzaren lerrokaduren eta formaren (solairu-kopurua eta altuera) emaitzazkoa.
- Gainerako lursailetan, bakoitzaren azalerari orokorrean ezarritako eraikigarritasun-indizea aplikatzearen emaitza da eraikigarritasuna. Dena den, parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.

* Sestrapean.

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

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

C.- Eraikuntzak arautzeko baldintza partikularrak.

"a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailetan aurreikusitako eraikuntzak ondoren adieraziko ditugun hauek atzeratzeko irizpideetara egokituko dira:

- * Bide publikoen aurrean:..... 5,00 m
- * Muga komunak beste lursailekin: 3,00 m
- * Baldintza horiek betetzen ez dituzten eginak dauden eraikinak finkatzen dira.

2.- **Hiri-lurzoruaaren kategorizazioa.**

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Orokorrean, baldintzatzaile horiek direnez, Plan Orokor honetan baldintzatzaile horientzako ezarritakoa beteko da ("1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak).

Zehazki, esparru honetan "C.10 Eremu akustikoak" baldintzatzaileak eragiten du, beste hainbaten artean.

Baldintzatzaile hori arautzeko irizpideak aplikatuko dira.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honetako katalogoko III. mailan integratuko da Mirakontxa pasealekuko 13 zenbakiko eraikina –Almudena etxea–.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

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

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "CE.09 SAN ROKE" (Erdialdea)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Amara Zaharreko nukleora ematen duen Amara gaineko hegalean kokatua dago esparrua. Mugak: Ipar-ekialdean: aipatutako nukleoa; Hegoaldean, Arbaizenea; eta Mendebaldean, Basoerdi. 54.006 m²-ko azalera du.

Esparru osoa eraikuntzek okupatzen dute, batez ere bloke irekiko tipologiakoek, etxe isolaturen bat ere egon arren. Gai honekin lotuta azpimarragarria da behealdean dagoen etxeen multzoa, Amara Zaharreko eraikuntzek inguratua. Bertara oinez bakarrik hel daiteke.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruan dagoen eraikuntza-garapena eta bertako ezaugarri orokorrak finkatzea, ordezkatzeko-prozesuei dagozkienak ez beste esku-hartzerik aurreikusi gabe.
- * San Roke bidearen sekzio funtzionala zabaltzea, bikoitien aldean, Arbaizeneako finkaren itxituraren parean, eta finka horren Zatiko Plana gauzatzearen ondoriozko eraldaketaren osagarri gisa.
- * Helburu hori hartuta, 72 eta 78 zenbakien artean dauden familia bakarreko eraikuntzak ordezkatzeko proposatu dute. Bertan, esparru honekin mugatzen duen Basoerdin eraikitakoen edo Arbaizenean egingo dituztenen antzeko ezaugarriak izango dituen etxebizitza kolektiboko eraikina egin nahi dute.

Eraikuntza horiei lotutako lursailak, lur-eremu mugakideekin batera, "CE.09.1 San Roke txaletak" izeneko azpiesparruan sartzen dira. Azpiesparru honek, "AAE.1/AY.05" Desjabetze Jarduneko Esparruarekin batera, "AAI.1.8" Jardun Integratuko Esparrua osatuko du.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ CE.09 – Eraikuntza irekiko bizitegi" zona. (Azalera: 54.006 m²)

1.1.1.- "CE.09.1 San Roke txaletak" azpiesparrua (Azalera: 2.708 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

* Sestra gainean: 2.200 m²(s)

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

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gainean, parametro horiek Arau Partikular hauetan ezartzen dira (IV. epigrafea), antolamendu xehatuaren berezko mailarekin.
- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da.

B.- Erabilera-baldintzak:

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegi" tipologiako zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.
- * Bizitegi-eraikigarritasun berriaren erregimen juridikoa (gehikuntza): Proiektatutako eraikigarritasuna oso-osorik sustapen libreko erregimenera bideratzen da.

1.1.2.- Hirigintza Esparruaren gainerakoa (Azalera: 51.298 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

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

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

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Hirigintza-esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan ezartzen da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra

Orokorrean, "AAE.1/AY.05" Desjabetze Jarduneko Esparruarekin batera, "CE.09.1 San Roke txaletak" azpiesparrua, Plan Orokor honetan mugatutako "AAI I.8" Jardun Integratuko Esparruko zati da, bertan egokiak iruditzen zaizkien beste lurzoruak sartzeko aukera kaltetu gabe.

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

- "CE.09.1. San Roke txaletak" azpiesparrua

Azpiesparru honetako sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa bat dator Arau Partikular hauetan azpiesparrurako definitutako hirigintza-eraikigarritasunarekin.

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

- Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.
Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.

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

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

- * Sestra gainean
 - "CE.09.1. San Roke txaletak" azpiesparrua.
Parametro horietarako baldintza arautzaileak Arau Partikular hauetako "1.Eraikuntza-, erabilerak- eta jabari-baldintzak. "CE.09.1. San Roke txaletak" azpiesparrua" grafikoan ezartzen dira.
 - Hirigintza-esparruaren gainerakoa.
Lursail bakoitzean sestra gainean dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.
- * Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

D.- Lursail-zatiketa baldintzak

"a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailetan finkatu egiten da bertako lursail-zatiketa.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

A.- "CE.09.1. San Roke txaletak" azpiesparrua

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

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

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

Orokorrean, baldintzatzaile horiek direnez, Plan Orokor honetan baldintzatzaile horientzako ezarritakoa beteko da ("1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak).

Zehazki, esparru honetan "C.10 Eremu akustikoak" baldintzatzaileak eragiten du, beste hainbaten artean.

Baldintzatzaile hori arautzeko irizpideak aplikatuko dira.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

"CE.09.1 San Roke txaletak" Azpiesparruaren urbanizazio-erregimena definituko da "AAI.I.8" jardun integratuko esparruko Urbanizatzeko Jardun Programa landu eta izapidetzeko testuinguruan, bai eta bere garapenean sustatzeko proiektuenean ere.

Dena den, urbanizazio hori emaitzazko lursail pribatuaren ingurunean eraginpeko lurzoru publiko osora zabalduko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

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

Plan Orokor honetan mugatutako "AAI.I.8" jardun integratuko esparrua dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren helburu izango da.

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

B.- Jarduketak egiteko baldintzak.

- * "AAI.I.8" Jardun Integratuko Esparruan gauzatze-unitateak mugatzeko eta jardun-sistema zehazteko baldintzak esparruan bertan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programan definituko dira.
- * Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzeko behar dituzten baldintzak betetzen dituzten Hirigintza Esparruko gainerako lurrek, zuzkidura-jardunen berezko baldintzak bete beharko dituztela ulertuko da.

C.- Erabilerak haztatze koefizienteak.

- * Ondoren adieraziko den salbuespena kaltetu gabe, erabilerak haztatze koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa jarraituko da orokorrean .
- * Aipatutako salbuespena "AAI.I.8" jardun integratuko esparruari lotua dago. Bertan ondorengo erabilerak haztatze koefizienteak aplikatuko dira:
 - Sustapen libreko etxebizitza: 11,00
 - Sustapen libreko garajea: 2,30

D.- Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

"AAI.I.8" Jardun Integratuko Esparruari dagokionean, baldintza horiek dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan definituko dira, bai eta berau garatzeko sustatu beharreko proiektuetan ere.

Dena den, mugatuko den gauzatze-unitatean emaitzazko urbanizazio-karga guztiak (urbanizazio-obra; badauden instalazioak eta eraikinak eraisteko kostua; kendu beharreko edozein motatako ondasun eta eskubideen kalte-ordainak; beste bizileku bat emateko gastuak; jarduerak beste leku batera eramateko edo ixteko gastuak; proiektuak egiteko ordutegiak; eta abar), eta kanpokoak izan arren hari adskribitzen zaizkionak, urbanizazioaren berezko kargatzat joko dira hura gauzatu eta ordaintzekoan. Testuinguru horretan, "AAE.1/ AY.05" Desjabetze Jarduneko Esparruko lurak desjabetzeko kostuak eta berau urbanizatzekoak, jardun integratuko esparru horretan planteatutako hirigintza-garapenaren berezko urbanizazio-kargatzat joko dira.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Arau Partikular hauetako "4. Hirigintza gauatzeko baldintzak" Planoan adierazitako "Maria del Carmen etxea", "Maritxu etxea" eta "Ametsa etxea" eraikuntzak antolamenduz kanpotzat joko dira.

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

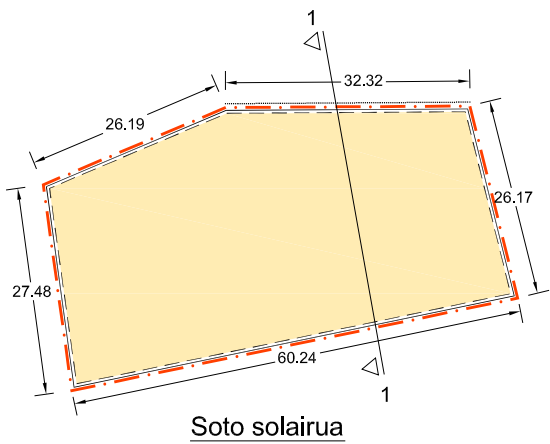
VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

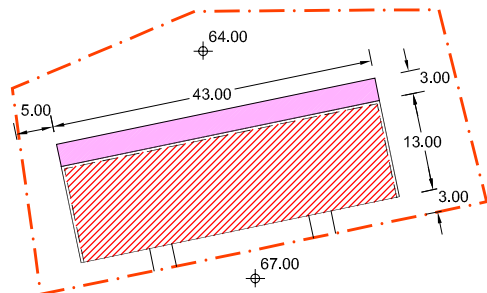
IX.- GRAFIKOAK

1. Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. "CE.09.1. San Roke txaletak" azpiesparrua

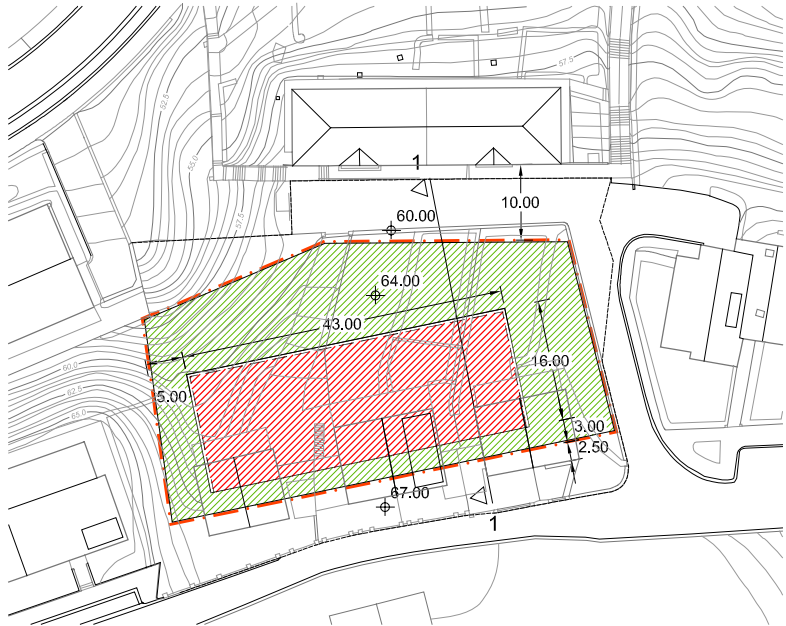
"a.30.1/CE.09" lursaila - CE.09 San Roque



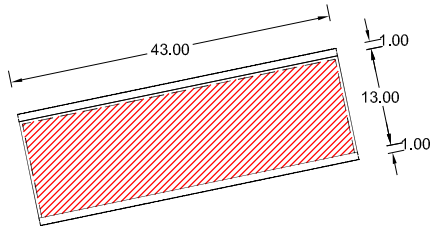
Soto solairua



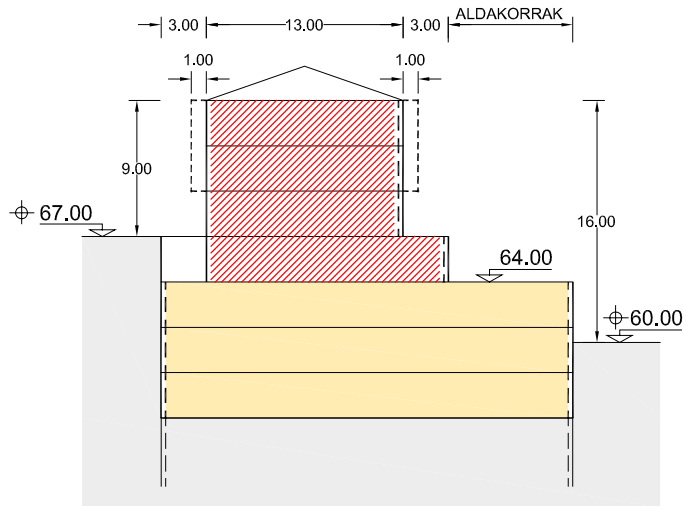
II solairua



I solairua



III, IV solairuak



1 Sekzioa

1:500 ESKALA

1: 1.000 ESKALA

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

1. ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK