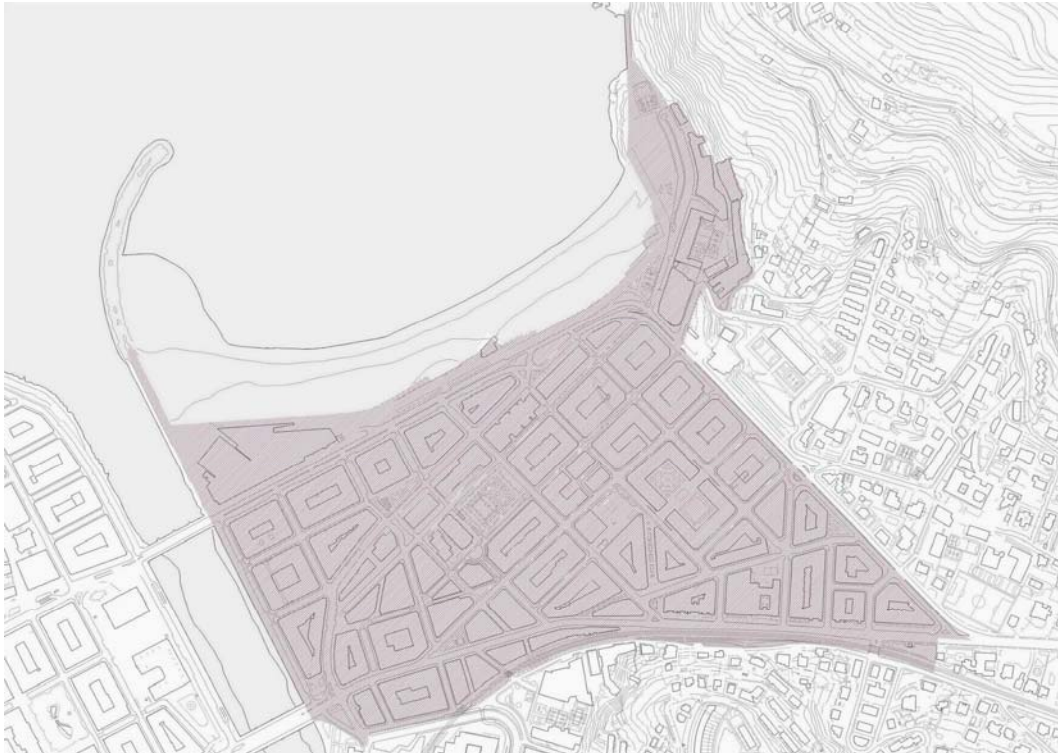




DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

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

Bederatzigarren Liburua
GROS (GR)

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

Bederatzigarren Liburua
GROS (GR)

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

TALDE IDAZLEA

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

LAGUNTZAILEAK

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

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

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

HAMALAU GARREN LIBURUA

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

HAMABOSGARREN LIBURUA

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

HAMASEIGARREN LIBURUA

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

HAMAZAZPIGARREN LIBURUA

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

HEMEZORTZIGARREN LIBURUA

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

AURKIBIDEA:

Or.

-	A.U. GR.01	"Gros (I)"	1
-	A.U. GR.02	"Gros (II)"	9
-	A.U. GR.03	"Sagues"	16

PLANOAK (1/2.000 eskala):

1. Gaur egungo egoera. Mugak (esparruak eta azpiesparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa.
2. Zonifikazio Globala.
3. Zonifikazio Xehatua.
4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak.
5. Kosta Legearen aplikazioa.

A.U. **"GR.01 GROS (I)" (Gros)**

I.- **AZALERA ETA MUGAKETA**

Esparrua funtsean bat dator, Goicoa arkitektoak idatzitako Groseko lehen zabalgunearen proiektuan –1894ko ekainaren 7an onartua– oinarrituta hasieran garatutako lurraldearekin eta "Zurriolaren zabalgunea" proiektuari dagokionarekin. Proiektu honen bitartez itsasoari irabazitako lurak antolatu ziren Urumea ibaia kanalizazioa luzatu eta itsas-aurrealde berria sortuz 1907ko apirilaren 4ko ebazpenean oinarrituta. Ebazpen horretan proiektua aurrera ateratzeko behar zena Udalaren alde "ematea" aitortu zen. Bestalde, hori guztia itsasertzeko aurrealdea erregeneratzeko eta Kongresu eta Auditorio jauregia Kursaalera orubean eraikitzeke duela gutxi egindako esku-hartzeekin osatu zen.

Halaber, 1962ko Plan Orokorren babesean egindako eta batez ere "Kortazar eta Ekialdeko zabalguneak" izenekoei buruzko "R Eremuaren Plan Berezia"ren arabera "6. sektorea. Kolon Pasealekua" izeneko lurraldearekin identifikatu da.

Fisikoki Urumea ibaiaren bokaleko eskuinaldean dagoen lurraldeari dagokio.

Hiriaren zati hiritar garrantzitsua da, bere konfigurazio morfologikoaren interesagatik zein bere kalitate arkitektonikoagatik. Maila diferentetan babesa behar dutelako, Plan Orokor honetako katalogoan esparruko eraikuntza ugari aurkituak ditugu.

Bere mugak Hirigintza Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Mugak (esparruak eta azpiesparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa (Iparraldea)" planoan adierazten dira.

Guztira 148.113 m²-ko azalera du.

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

- * Esparru honetarako Plan Orokor honen esku hartzeko lehentasuneko helburu da erabilera nagusia (bizitegia) finkatzea, hirugarren sektoreko erabilerak –batez ere komertzialak– ezartzen bultzatuta. Era horretan, industria-arloko jarduera ekonomikoak etxebizitzarekin bateragarri diren jardueratan eraldatzeko prozesua osatzeko, eta hiri-ingurune trinkoa finkatzeko erabilera-nahaste orekatu baten bitartez. Horretarako honako hau proposatzen da:
 - Groseko zabalgunearen ondare arkitektonikoa eta hiri-ibilbideak babestea, ingurumen-kalitate egokia eta oreka funtzional aproposa lortzeko premisa garrantzitsuei dagokienean. Aldi berean, eraikuntza-fabrika berritzeko behar den prozesua ahalbidetuko da, eta batzuen eta besteen gainean esku hartzeko jarraibideak kasurako definituko dira.
 - Bizitegiko erabilera nagusia finkatzea, eta jarduera komertzialaren eta kultura, jolas eta aisiarako eskaintzaren garapena bultzatzea, hark esparruan dituen eraikuntza, erabilera eta intentsitateko baldintzak araututa, kasurako batez ere 1995eko Plan Orokorren esku hartzeko irizpideak eta helburuak mantendu edo baliozkotuta, egitura-mailako eta maila xehatuko zehaztapenak adierazita.

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

- Espazio publikoak finkatzea eta bide-espazioa hierarkizatzea, esparruaren barruan ibilgailuen mugikortasuna eta abiadura murriztuz.
- * Aipatutako helburuetakoren batek Zabalguneko eraikuntza-fabrikaren gainean esku-hartzeak arautzea eskatzen du. Horretarako, 1995eko Plan Orokorren irizpideak batez ere mantendu edo baliozkotuko dira, baina irizpideen osagaien maila kontuan hartuta sistematizatuta.

Gaur egun izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziak (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) arautuko du bereziki Eraikuntza Ondarearen Katalogoan sartutako eta bertako elementuen zati bat edo osorik babesteak neurri batean eragindako eraikinetan esku-hartzea.

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

- * Groseko hondartza eta Urumea ibaiaren eskuinaldea luzatuz gauzatutako dike berria finkatzea.
- * Kursaaan dauden hiriko Kongresu eta Erakusketa Jauregi eta Auditoriora zuzendutako kulturgunea finkatzea, bertan dauden hirugarren sektoreko eta aparkalekuko erabilera osagarriak barne hartuta, eta zorupean instalazioak handitzeko aukera ahalbidetuta, bideratzen ari diren Hiri Berrikuntzako Plan Berezia (hasierako onarpena: 2008ko urriak 3).
- * Udalerrri osorako proposatutakoarekin koordinatuta esparruan mugikortasuna berrantolatzea, garraio publikoko sistema sustatuta eta honekin batera aparkalekua erregulatuta.
- * Iztueta kalea berrurbanizatzea, Tabakaleran eta bere inguruan aurreikusitako jardueren testuinguru globalean zubibidea behin-behinean kentzearekin lotuz aurreikusitako esku-hartzearekin koordinatuta.
- * Indarrean dagoen Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoaren arabera, edozein eraikuntza berritan, lurpeko aparkalekuekin edo sotoekin zorupea okupatzeko mugak ez du ibilgu publikoarekiko 5 (bost) metroko gutxieneko atzerapen-lerroa gaindituko.
- * Itsas eta lehorreko jabari publikoa, 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 Partikular hauetako "5. Kosta Legearen Aplikazioa" planoan grafiatu dira.

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

Babes-zortasuneko zona horrek 20 metroko sakontasunean eragiten du, "itsasoaren erriberatik" neurtzen hasita.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.20 / GR.01 – Zabalguneko bizitegi" zona. (Azalera: 87.516 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.
- "Kursaal" lursailean: 1.700 m²(s)

* Sestrapean.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Sestra gainean:

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

Arau Partikular hauetan aldi berean ezarritako zehaztapen xehatuetan oinarrituta, Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorreran (bertako "2.1" dokumentua) eraikuntza bakoitzarentzako ezarritako forma erregulatzeko baldintza orokorrak aplikatuko zaizkie lursail horiei.

- Gainera, Plan Orokor honen Katalogoan sartutako eraikinei dagokienean, eraikin horien konfigurazio formala katalogazio horri

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

lotutako zehaztapenak baldintzatuko dute. Zehaztapenak hiriko Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian 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 bertako eraikuntzak finkatu egingo dira.
- "Kursaal" lursailaren hirigintza-eraikigarritasuna bertan dagoen eraikuntzaren eta hasieran 2008ko urrian onartutako Plan Berezian aurreikusitako zabalkuntzaren bolumenaren barruan integratzen da.

- * 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 "A.20" zona globalerako Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

1.2.- "E.10/GR.01 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 36.145 m²)

Zona honetako eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentua) "E.10" tipologiako zona globaletarako ezarritakoak.

1.3.- "G.00 /GR.01 - Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" zona (Azalera: 24.452 m²)

Zona honetako eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentua) "G.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" tipologiako zona globaletarako ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan finkatzen da.

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

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

Kursaaleko eraikinaren balizko handitzeak dagokion Hiri Antolamenduko Plan berezia bideratzea ekarriko du. Bertan programatzeko eta gauatzeko baldintza egokiak zehaztuko dira.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

Baldintza horiek osatuko dira Kursaal lursailean sustatuko den plangintza bereziak zehaztuko dituenekin.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean.

- "a.2 Zabalguneko bizitegia" motako lursailetan bakoitzaren eraikigarritasuna da Arau Partikular honetan definitutako eraikuntzaren forma arautzeko baldintzen aplikazioaren emaitzazkoa.
- "g.00 Ekipamendu komunitarioa" tipologiako lursailetan gaur egungo eraikigarritasuna finkatzen da. Eraikigarritasun hori aipatutako "Kursaal" lursailean aurreikusitako handitzea barne hartuta osatuko 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 .

* Edonola ere, Plan Orokor honetako Katalogoan sartutako eraikuntzak direnez, lursail bakoitzean baimendutako sestra gaineko zein sestrapeko eraikigarritasuna hauek babesteari lotutako zehaztapenek baldintzatuko dute, gai honen inguruan hiriko Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziak ezarriko dituen irizpideak kontuan hartuta.

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

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

- * Sestra gainean:
 - "a.2 Zabalguneko bizitegia" motako lursailak.
"a.2" motako lursailetan, eraikuntzaren forma da modalitate bakoitzarentzako orokorrean ezarritako erregimenaren aplikazioaren emaitzazkoa. Erregimen horri erantsiko zaizkio Katalogoan sartutakoentzat ezarritako zehaztapenak.
 - "g.00 Ekipamendu komunitarioa" tipologiako lursailak.
"g.00" tipologiako lursailetan eraikuntzaren forma definitzen da gaur egun dituzten baldintzak espresuki finkatuta. Bertan, "Kursaal" eraikinean aurreikusitako handitzea erantsiko dute.
- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak

- * Ondoren deskribatuko direnez gain, halako izaera izango dute Arau Partikular honetako "Eraikuntza- eta jabari-baldintzak" grafikoan ezarritako zehaztapenak.
- * Kolon pasealekura eta Zabaleta kalera ematen duten "a.2" tipologiako lursailetan aplika daitezkeen eraikuntza-baldintza bereziak: Kolon pasealekura eta Zabaleta kalera ematen duten eraikinak gaur egun duten konfigurazioaren arabera, lursail-lerrokatutatik atzeratuko dira bi kale horietan, eta bertan irabaziko den espazioa erabilera publikorako izango da espaloiak handituta.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

Kursaalaren lursailean aurreikusitako 1.700 m²(s)-ko hirigintza-eraikigarritasuna ekipamendu komunitario pribatu gisa erabiliko da.

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

F.- Garaje-lokaletarako sarrerak irekitzeko baldintzak.

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

Hala ere, bide horietan orain arte daudenak finkatuko dira.

- * Gainerako bideetan sarbideak baimentzeari 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 lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbat gauzaren artean, itsasertza bertan dagoela hartu behar da kontuan eta, horrenbestez, Esparruan eta bere inguruan itsasoko jabaria dagoela ere hartu behar da kontuan. Era berean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan esparrua integratzeari lotutako baldintzak behar bezala hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan kokatuta daude Plan Orokor honetako Katalogoko II, III eta IV. mailen barne sartutako hainbat eraikin, eta aipatutako dokumentu horretan identifikatzen dira.

Halaber, "Zurriolako errota" izeneko EAEk aitortutako ustekizun arkeologikoko zona da.

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

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

A.U. “GR.01” (Jarr.)

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

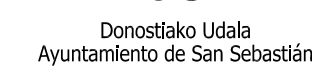
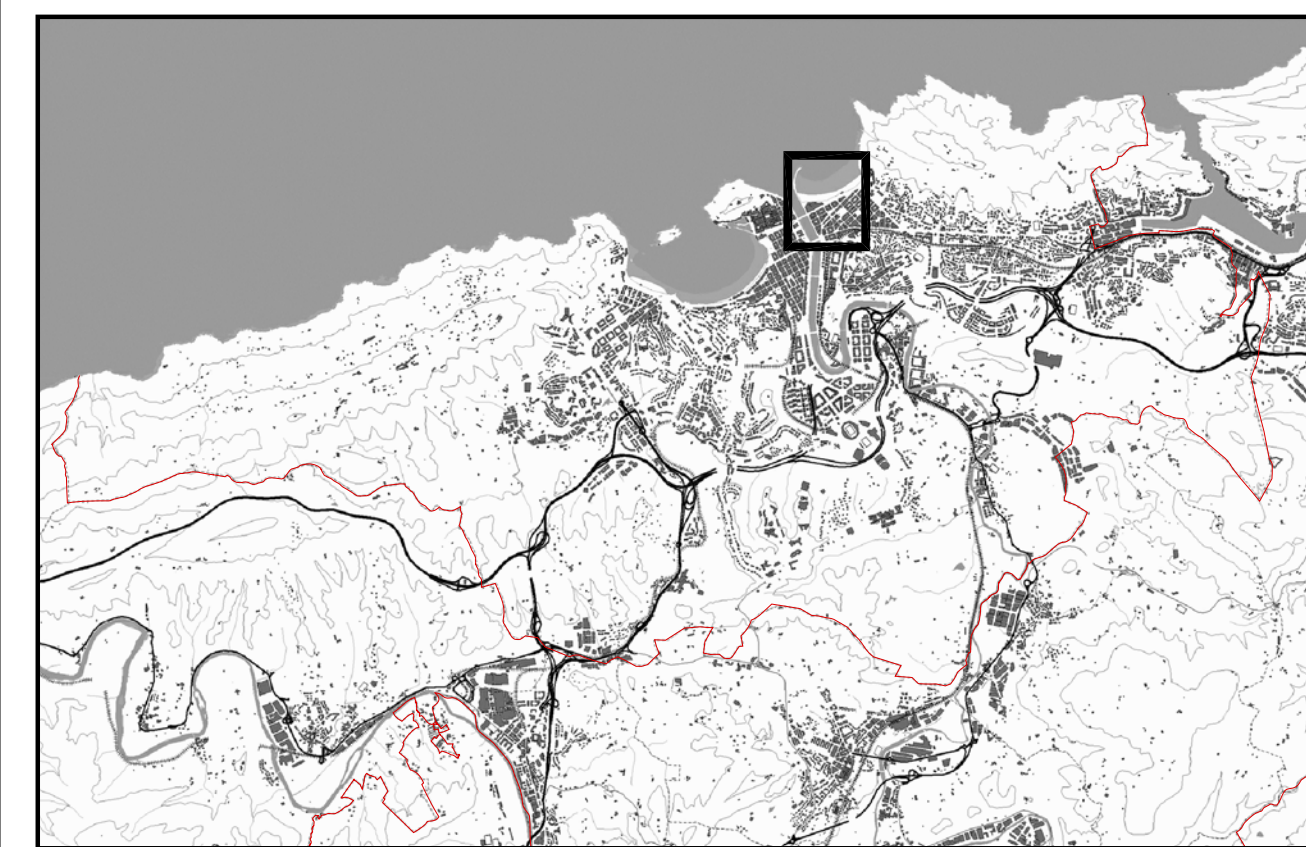
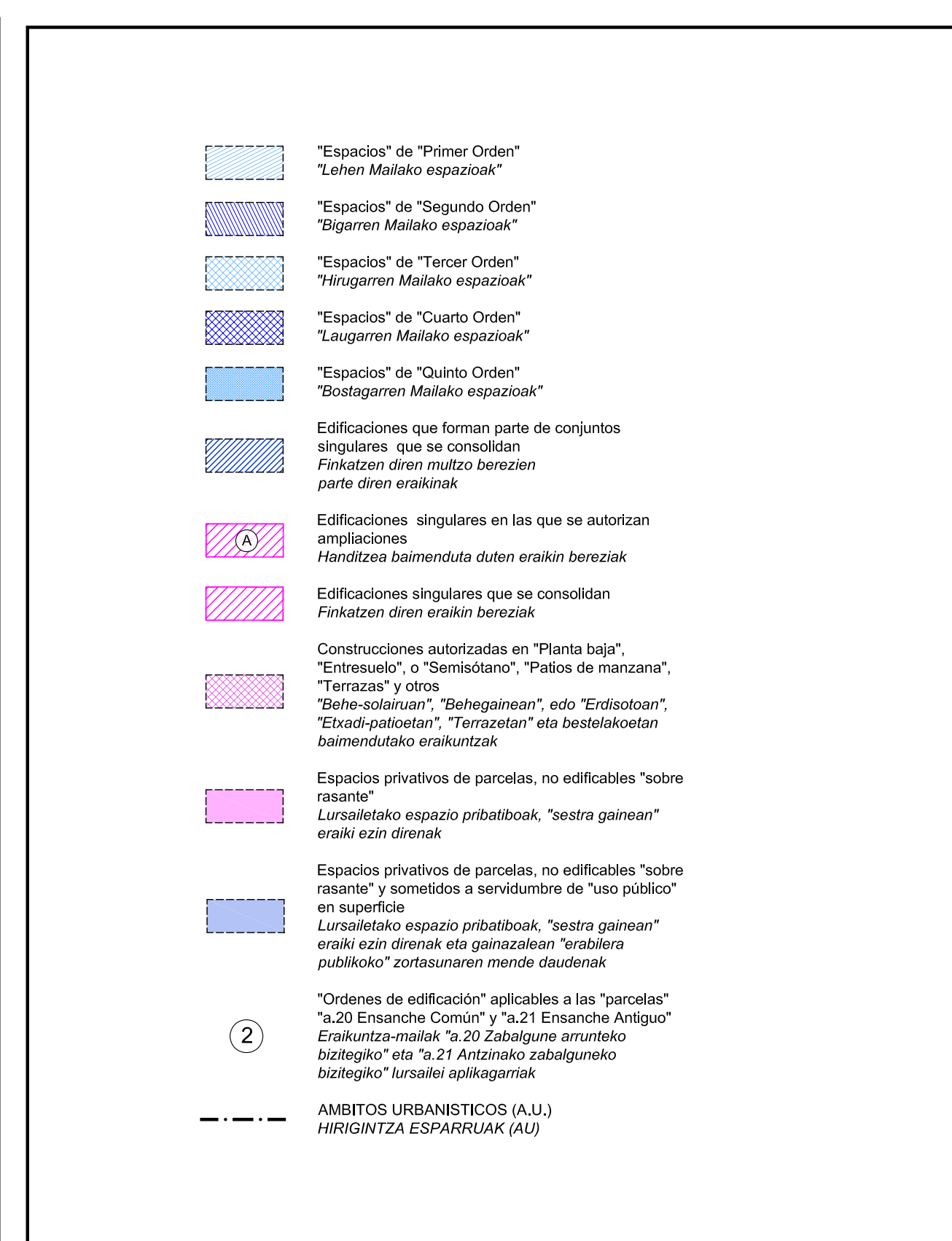
Erabileren haztatze-koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

1. Eraikuntza- eta jabari-baldintzak.



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

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

"GR.01 GROS (I)"

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

A.U. "GR.02 GROS (II)" (Gros)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua, funtsean, Juan Machimbarrena ingeniariak eta Luis Díaz Tolosana arkitektoak idatzitako Gros-Ategorrieta auzoa zabaltzeko proiektuarekin bat dator. Proiektua 1924ko abuztuaren 8ko ebazpen bidez onartu zen eta aurrerago hainbat alditan aldatu zen.

Iparragirre kalea, Kolon pasealekua, Nafarroa Hiribidea eta trenbidearen artean Urumea ibaiaren eskuinaldean dagoen lurraldea okupatzen du. Guztira 256.756 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparru honetarako Plan Orokor honen esku hartzeko lehentasuneko helburu da erabilera nagusia (bizitegia) finkatzea, hirugarren sektoreko erabilerak –batez ere komertzialak– ezartzen bultzatuta. Era horretan, industria-arloko jarduera ekonomikoak etxebizitzarekin bateragarri diren jardueratan eraldatzeko prozesua osatuko da, eta hiri-ingurune trinkoa finkatuko da erabilera-nahaste orekatu baten bitartez. Horretarako honako hau proposatzen da:
 - Groseko zabalgunearen ondare arkitektonikoa eta hiri-ibilbideak babestea, ingurumen-kalitate egokia eta oreka funtzional aproposa lortzeko oinarri gisa. Aldi berean, eraikuntza-fabrika berritzeko behar den prozesua ahalbidetuko da, eta batzuen eta besteen gainean esku hartzeko jarraibideak kasurako definituko dira.
 - Bizitegiko erabilera nagusia finkatzea, eta jarduera komertzialaren eta kultura, jolas eta aisiarako eskaintzaren garapena bultzatzea, esparruan eraikuntza, erabilera eta intentsitateko baldintzak araututa, kasurako batez ere indarreko Plan Orokorraren araudia mantendu edo baliozkotuta, eta egitura-mailako eta maila xehatuko zehaztapenak adierazita.
 - Espazio publikoak finkatzea eta bide-espazioa hierarkizatzea, esparruaren barruan ibilgailu motordunen mugikortasuna eta abiadura murriztuta, igarotzeko ibilgailuen trafikoak esparruaren ertzetara eramanez eta "Groseko bihotza" izeneko oinezkoentzako bihurtuta. Horretarako, espazio publikoaren tratamenduan esku hartuko dute.
- * Lehen aipatutako helburuetakoren batek Zabalguneako eraikuntza-fabrikaren gainean esku-hartzeak arautzea eskatzen du. Horretarako, 1995eko Plan Orokorraren esku-hartze irizpideak batez ere mantendu edo baliozkotuko dira, baina irizpideen osagaien mailaren arabera sistematizatuta.

Bereziki, gaur egun izapidetzen ari den eta Plan Orokor hau garatzeko osatu behar den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziak (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) eta ondorengo dokumentuek arautuko dute bereziki Eraikuntza Ondarearen Katalogoan sartutako eta bertako elementuen zati bat edo osorik babesteak neurri batean eragindako eraikinetan esku-hartzea.

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

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

- * Udalerri osorako proposatutakoarekin koordinatuta esparruan mugikortasuna berrantolatzea, garraio publikoko sistema sustatuta eta honekin batera aparkalekua erregulatuta, kasurako egoiliarrentzako eta, zenbaitetan, ibilgailuak txandakatzeko lurpeko aparkalekuak egitea aurreikusiz.

Ildo horretatik, Katalunia plazari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Berezia baliozkotzen da (2007ko abenduaren 27an onartua behin betiko). Plan horrek gainazaletan espazio libreko baldintzak eta zorupean dagoen aparkalekua aldatzen ditu.

- * ADIFeko geralekuaren zerbitzu- eta eskuragarritasun-baldintzen hobekuntza, Zuhaziti aldera trenbide azpitik Baratze kalearen aldi baterako jarraitutasuna ahalbidetuta.
- * Itsas eta lehorreko jabari publikoa, baita honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze ere (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo eraikin zahar zein berritan erabilerak ezartzeko helburuarekin), dagokion babes-zortasuneko zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta bere Araudian xedatutakora egokituko da.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira 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 Partikular hauetako "5. Kosta Legearen Aplikazioa" planoan grafiatu dira.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.20 / GR.02 – Zabalguneko bizitegi" zona. (Azalera: 217.467 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra ganean.
 - "a.2 Zabalguneko bizitegi" tipologiako lursailetan, hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da Arau Partikular honetan definitutako eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak aplikatu izanaren emaitza.
 - Antolatutako "b.20 Hirugarren sektoreko erabilera" tipologiako lursailen multzoan sestra ganean baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna

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

lursail guztietan aurreikusitakoarekin bat dator, ondorengo IV. epigrafeko "1.B" idatz-zatian kasurako adierazitako irizpideekin bat etorrita.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gainean
 - Eraikuntzaren forma erregulatze, "a.2 Zabalguneko bizitegi" tipologiako lursailak "a.20 Zabalguneko Arrunteko Bizitegi" eta "a.21 Antzinako Zabalguneko Bizitegi" kalifikazioko aldagaietara adskribitzen dira.
Arau Partikular hauetan aldi berean ezarritako zehaztapen xehatueta oinarrituta, Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorraren ("2.1" dokumentua) eraikuntza bakoitzarentzako ezarritako forma erregulatze baldintza orokorrak aplikatuko zaizkie lursail horiei.
 - "b.20" tipologiako lursailek bakoitzarentzako bereziki ezarritako eraikuntzako profil eta altuerako baldintzen mende geratuko dira.
 - Gainera, Plan Orokor honen Katalogoan sartutako eraikinei dagokienean, eraikin horien konfigurazio formala euren babesari lotutako zehaztapenak baldintzatuko dute. Zehaztapenak hiriko Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian 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.
- * 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 "A.20" zona globalerako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean.

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

1.2.- "E.10/GR.02 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 27.442 m²)

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

1.3.- "E.20/GR.02 – Trenbide-sistema orokorra" zona. (Azalera: 11.847 m²)

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan finkatzen da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean

- "a.2 Zabalguneko bizitegia" motako lursailetan bakoitzaren eraikigarritasuna da Arau Partikular honetan definitutako eraikuntzaren forma arautzeko baldintzen aplikazioaren emaitzazkoa.
- Hona hemen "b.20" tipologiako lursailen eraikigarritasun fisikoa:
 - "b.20.1" lursaila (Secundino Esnaola kalea, zg) 166 m²(s)
 - "b.20.2" lursaila (Marino Tabuyo kalea, 13): bertan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.
 - "b.20.3" lursaila (María Inmaculada) 10.444 m²(s)
 - "b.20.4" lursaila (Mirakruz 38): badagoen eraikigarritasuna finkatzen da.
- "g.00" lursailak
 - "g.00.1" (Osasun Zuzendaritza) eta "g.00.2" (Anbulatorioa) lursailetan bakoitzaren eraikigarritasuna da Arau Partikular hauetan definitutako eraikuntzaren forma arautzeko baldintzen aplikazioaren emaitzazkoa.

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

- . "g.00.3" (Viteri ikastetxea) lursailean, gehienez, $1 \text{ m}^2(\text{s})/ \text{m}^2 (\text{l})$ -ko eraikigarritasuna baimentzen da.
- . Gainerako "g.00" lursailetan badagoen 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 etorruta .
- * Edonola ere, Plan Orokor honetako Katalogoan sartutako eraikuntzak direnez, lursail bakoitzean baimendutako sestra gaineko zein sestrapeko eraikigarritasuna hauek babesteari lotutako zehaztapenek baldintzatuko dute, hiriko Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian ezarritako baldintzak kontuan hartuta.

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

- * "a.2 Zabalguneko bizitegi" tipologiako lursailetan eraikuntzaren forma bertarako orokorrean ezarritako erregimenaren aplikazioaren emaitzazkoa da.
- * "b.20" tipologiako lursailak:
 - "b.20.1", "b.20.2" eta "b.20.4" lursailak: eraikuntza behe-solairuan
 - "b.20.3" lursailean baimendutako gehieneko eraikigarritasuna Xehetasun Azterlan bat bideratuta antolatuko da.
- * "g.00" tipologiako lursailak:
 - "g.00.1" lursaila (Osasun Zuzendaritza).
Bertako eraikuntza "a.21" lursailak bezala arautzen da
 - "g.00.2" lursaila (Anbulatorioa)
Bertako eraikuntza "a.20" lursailak bezala arautzen da
 - "g.00.3" (Viteri ikastetxea) lursailean baimendutako gehieneko eraikigarritasuna Xehetasun Azterlan bat bideratuta antolatuko da.
- * Edonola ere, Plan Orokor honetako Katalogoan sartutako eraikuntzak direnez, lursail bakoitzean baimendutako sestra gaineko zein sestrapeko eraikigarritasuna hauek babesteari lotutako zehaztapenek baldintzatuko dute, hiriko Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian ezarritako baldintzak kontuan hartuta.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

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

E.- 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 baimentzeari 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-lurzorua kategorizatzea.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbat gauzaren artean, itsasertza bertan dagoela hartu behar da kontuan eta, horrenbestez, Esparruan eta bere inguruan itsasoko jabaria. Era berean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan esparrua integratzeari lotutako baldintzak behar bezala hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

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

- * I. maila: Trinketea (Kale Berria, 15)
- * Esparruan ere daude Plan Orokor honetako Katalogoko II, III eta IV. mailen barne sartutako hainbat eraikin. Hauek aipatutako dokumentu horretan identifikatzen dira.

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

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

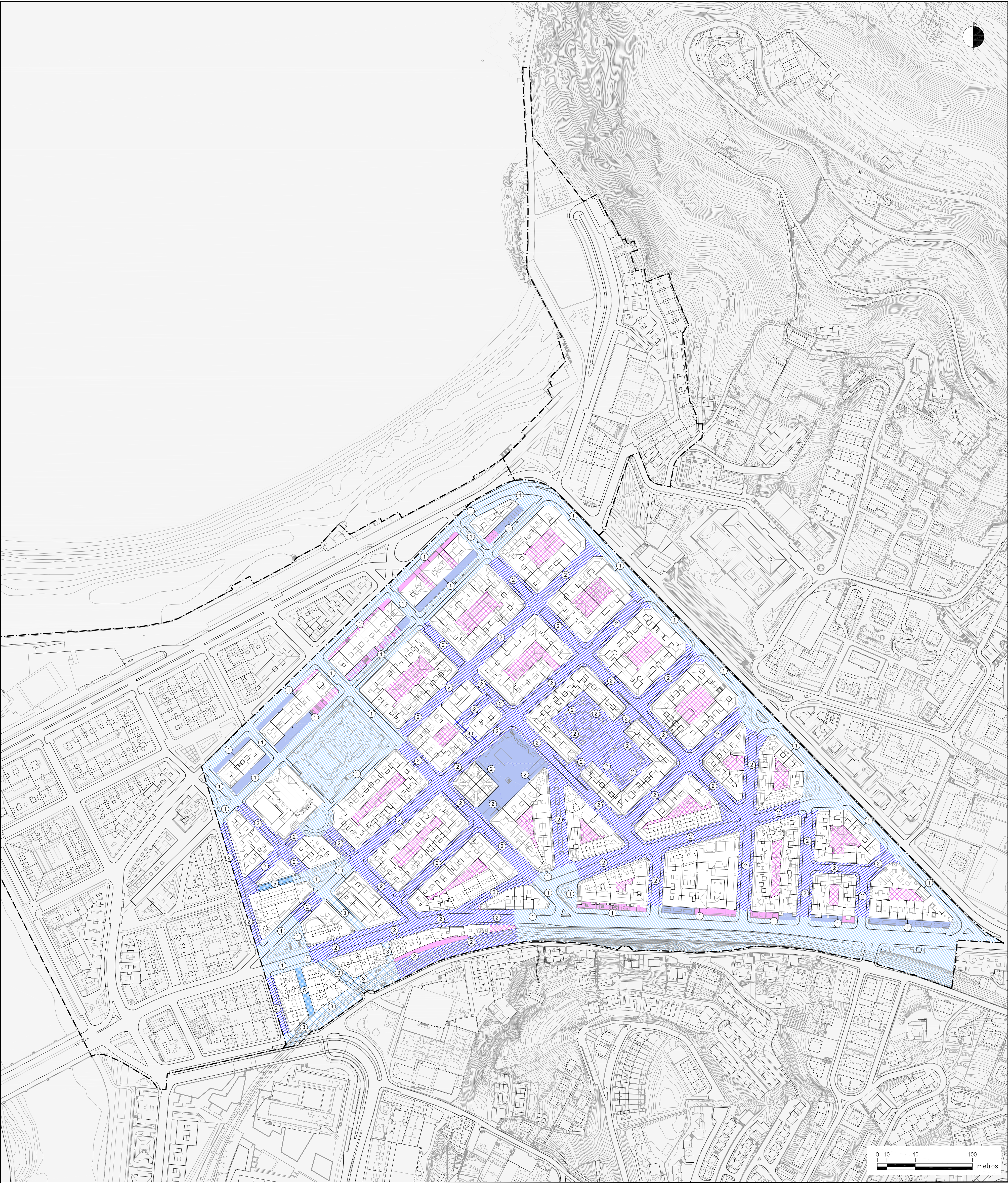
Erabileren haztatze-koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

- 1.- Eraikuntza- eta jabari-baldintzak. .



"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"
"Bostagarren 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
Handitzea baimenduta duten eraikin bereziak

Edificaciones singulares que se consolidan
Finkatzen diren eraikin bereziak

Construcciones autorizadas en "Planta baja",
"Entresuelo", o "Semisótano", "Patios de manzana",
"Terrazas" y otros
"Behe-solairua", "Behegaina", edo "Erdisotua",
"Etxadi-patioetan", "Terrazetan" eta bestelakoetan
baimendutako eraikuntzak

Espacios privativos de parcelas, no edificables "sobre
rasante"
Lursailetakako espazio pribatiboak, "sestra gainean"
eraiki ezin direnak

Espacios privativos de parcelas, no edificables "sobre
rasante" y sometidos a servidumbre de "uso público"
en superficie
Lursailetakako espazio pribatiboak, "sestra gainean"
eraiki ezin direnak eta gainazalean "erabilera
publikoko" zortasunaren mende daudenak

②

"Órdenes de edificación" aplicables a las "parcelas"
"a.20 Ensanche Común" y "a.21 Ensanche Antiguo"
Eraikuntza-maiak "a.20 Zabalguene aurretiko
bizilegiak" eta "a.21 Antzinako zabalgueneko
bizilegiak" lursailen aplikagarriak

AMBITOS URBANÍSTICOS (A.U.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

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

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

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

0 10 40 100
metros

A.U. "GR.03 SAGUES" (Gros)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua Zurriolara begira dagoen Ulia mendiaren hegalaria dagokio, eta gaur egun Sagueseko zabaldegia osatzen duen itsas-aurrealde berria sortzeko bere garaian itsasoari kendutako lurak barne hartzen ditu.

Jose Migel Barandiaran pasealekuaren aurrealdean eraikinez osatutako lehen lerroak dago eta, bere atzealdean, beste bat. Bertara heltzen dira San Blas eta Zemoriya kaleak.

Mugak: Iparraldean eta Ekialdean, Ulia mendiaren hegala; Hegoaldean, Nafarroa Hiribidea; eta Mendebaldean Zurriolako hondartza. 45.583 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

* Esparru honetarako Plan honen esku hartzeko lehentasuneko helburu da erabilera nagusia (bizitegia) finkatzea, hirugarren sektoreko erabilerak –batez ere komertzialak eta zuzkidurakoak– ezartzen bultzatuta. Era horretan, hiri-ingurune trinkoa finkatu nahi da erabilera-nahaste orekatu baten bitartez. Horretarako honako hau proposatzen da:

- Batez ere ondare urbanizatua eta eraikia finkatzea, bertan esku hartzeko jarraibideak definituta, aldi berean eraikuntza-fabrika derrigorrez berritzeko prozesua ahalbidetuta, eta batean eta bestean esku hartzeko jarraibideak kasurako definituta, martxan dagoen prozesuari jarraipena emanez.
- Espazio- eta hiri-birkualifikazioa bultzatzea, ingurumeneko eta hirigintzako baldintzak hobetzeko.
- Sagueseko zabaldegia berritzea, "espazio libre publiko" gisa finkatuta eta leku horretan talasoterapia-zentro bat eta hotel bat ezarrita, bai eta itsasoarekin lotutako jardueretara (surfa eta beste hainbat kirol) zuzendutako kirol-ekipamendu bat ere. Era horretan hirugarren sektoreko, zuzkidurako, jolaserako eta aisiarako eskaintza zabalduko dute.

Zerbitzu-eremu hori Plan honetan mugatutako "GR.03.1 Sagues Iparra" izeneko azpiesparruaren barne geratzen da.

- Bertan dauden zuzkidurak finkatzea: irakaskuntza-arlokoa (Xabier Zubiri institutua), kirol-arlokoa (frontoia), eta abar; bai eta zorupeko aparkalekuei dagokiena ere.
 - Groseko hondartza finkatzea, bai eta itsasertzeko aurrealdea ere, Monpas aldera itsas-pasealekuaren jarraipena ahalbidetuta.
- * Itsas eta lehorreko jabari publikoa, baita honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze ere (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo eraikin zahar zein berritan erabilerak ezartzeko helburuarekin), dagokion babes-zortasuneko zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta bere Araudian xedatutakora egokituko da.

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

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 Partikular hauetako "5. Kosta Legearen Aplikazioa" planoan grafiatu dira.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.20 / GR.03 – Zabalguneko bizitegi" zona. (Azalera: 36.871 m²)

1.1.1.- "GR.03.1 Sagues Iparra" azpiesparrua (Azalera: 15.506 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: 8.400 m²(s)

* Sestrapean:
(erabilera nagusiak eta osagarriak):..... 9.600 m²(s)

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak:

Parametro horiek Arau Partikular hauetan bertan ezartzen dira, antolamendu xehatuaren berezko mailarekin (IV. epigrafea).

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.20 Zabalguneko bizitegi" izeneko zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.

1.1.2.- Zona globalaren gainerako zatia (Azalera: 21.365 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. "GR.03" (Jarr.)

- "b.20.1" lursaila (Hotela). Bertan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da
- "g.00.1 Mariaren Bihotza" lursaila.
Eraikigarritasuna handitu ahal izango da bertako eraikinaren estalki-profila aldatuta, Arau Partikular hauetan ezarritako eraikuntzako baldintzen arabera.

- * Sestrapean.
Zona globalaren gainerakoan 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:
 - Eraikuntzaren forma erregulatzeko, "a.2 Zabalguneko bizitegi" tipologiako lursailak "a.20 Zabalgune Arrunteko Bizitegi" kalifikazioko aldagaira adskribitzen dira.
Arau Partikular hauetan aldi berean ezarritako zehaztapen xehatuetan oinarrituta, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorreran ("2.1" dokumentua) ezarritako forma erregulatzeko baldintza orokorrak aplikatuko zaizkie lursail horiei.
 - "b.20.1" lursaila
Egina dagoen eraikuntzaren forma finkatzen da.
 - "g.00.1" (Mariaren Bihotza) lursaila:
Egina dagoen eraikuntza finkatzen da, estalkiko profilaren aldaketa baimenduko da, gaur egun dagoen erlaitza mantenduko da eta honen gainean atikoko beste solairua eraikitzea baimenduko da, itsasoari begira dagoen eta behe-solairuan elizak okupatzen ez duen gorputz eraikian, "a" lursailen baldintza geometrikoekin.
- * 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. "GR.03" (Jarr.)

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

1.2.- "A.30/ GR.03 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 7.221 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 arautzeko parametroak.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

1.3.- "E.10/GR.03 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 1.491 m²)

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

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan finkatzen da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean

- "a.2", "a.30" eta "b.20" tipologiako lursailetan eraikigarritasun fisikoa eta Arau Partikular honetan lursail horietako bakoitzarentzako zehaztutako hirigintza-eraikigarritasuna bat datoz, orokorrean.
- "b.20.2" lursailaren kasuan eraikigarritasun fisikoa eta bertan dagoen "GR.03.1" azpiesparruari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna -8.400 m²(s)- berdinak dira.
- "g.00" tipologiako lursailetan eraikigarritasun fisikoa da lursail bakoitzarentzako ezarritako eraikuntzako baldintzen emaitza.

* Sestrapean:

- Orokorrean, 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 etorruta.
- "b.20.2" lursailen eraikigarritasun fisikoa "GR.03.1" azpiesparruari -9.600 m²(s)- esleitutakoa da eta bertan sartuta dago.

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

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

- * "GR.03.1 Sagues Iparra" azpiesparrua ("b.20.2" lursaila).
 - "b.20.2" lursaila
 - . Sestra gaianean:
 - * Eraikuntzaren profila:..... VI
 - * Eraikuntzaren altuera: 22,00 m
 - . Sestrapean:

Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.
 - Baldintza horiek behin betiko eta zehatz-mehatz zehazteko Xehetasun Azterlana egin beharko da. Bertan ere Sagueseko zabaldegi osoaren antolamendua eta urbanizazioa barne hartuko dira.

Arau Partikular hauetan sartutako "1b" grafikoaren arabera "b.20.2" lursailerako ezarritako inguratzaitetik kanpo hegaletan edo beste elementu berezitan eraikigarritasunaren %10 antolatze baimena ematen da.
- * "g.00.1" (Mariaren Bihotza) lursaila:

Bertan dagoen eraikinaren estalkiko profilaren aldaketa baimenduko da, gaur egun dagoen erlaitza mantenduko da eta honen gaianean atikoko beste solairua eraikitzea baimenduko da, itsasoari begira dagoen eta behe-solairuan elizak okupatzen ez duen gorputz eraikian, "a" lursailen baldintza geometrikoekin.
- * "g.00.2" lursaila (Xabier Zubiri institutua).

Gaur egungo eraikigarritasun eta bolumetriko baldintzetan finkatzen da, aire zabaleko aisiarako eremuaren zati bat estaltzea baimenduta.
- * Gainerako lursailetan eraikuntzaren forma orokorrean ezarritako erregimena aplikatzearen emaitzazkoa da.

D.- Jabari-baldintza partikularrak.

"GR.03.1" azpiesparruko "b.20.2" lursailaren bitartez "h.00" lursailerako sarbide-zortasuna ezartzen da.

Goi-solairu baterako profila mugatzen duen lursailaren zatian eraikuntzaren estalkia erabilera publikoko zortasunaren mende egongo da bere azaleraren %80an, gutxienez.

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

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

2.- Hiri-lurzoruaen kategorizazioa.

A.- "GR.03.1. Sagues Iparra" azpiesparrua.

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

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

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

- * II. maila: Mariaren Bihotza komentua (Nafarroa Hiribidea, 1)

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

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

A.- Jarduketak egiteko baldintzak:

"GR.03.1 Sagues Iparra" azpiesparruak "AAI.I.10" Jardun Integratuko Esparrua osatzen du.

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

"AAI.I.10" Jardun Integratuko Esparrua denez, baldintza horiek dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan definituko dira.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak:

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

Dena den eta testuinguru horretan, "GR.03.1 Sagues Iparra" azpiesparruan proiektatutako eraikigarritasunari buruzko eta hirugarren sektorerazuzenduta aplikatzeko aztatze-koefizientea honako hau izango da: 5,40.

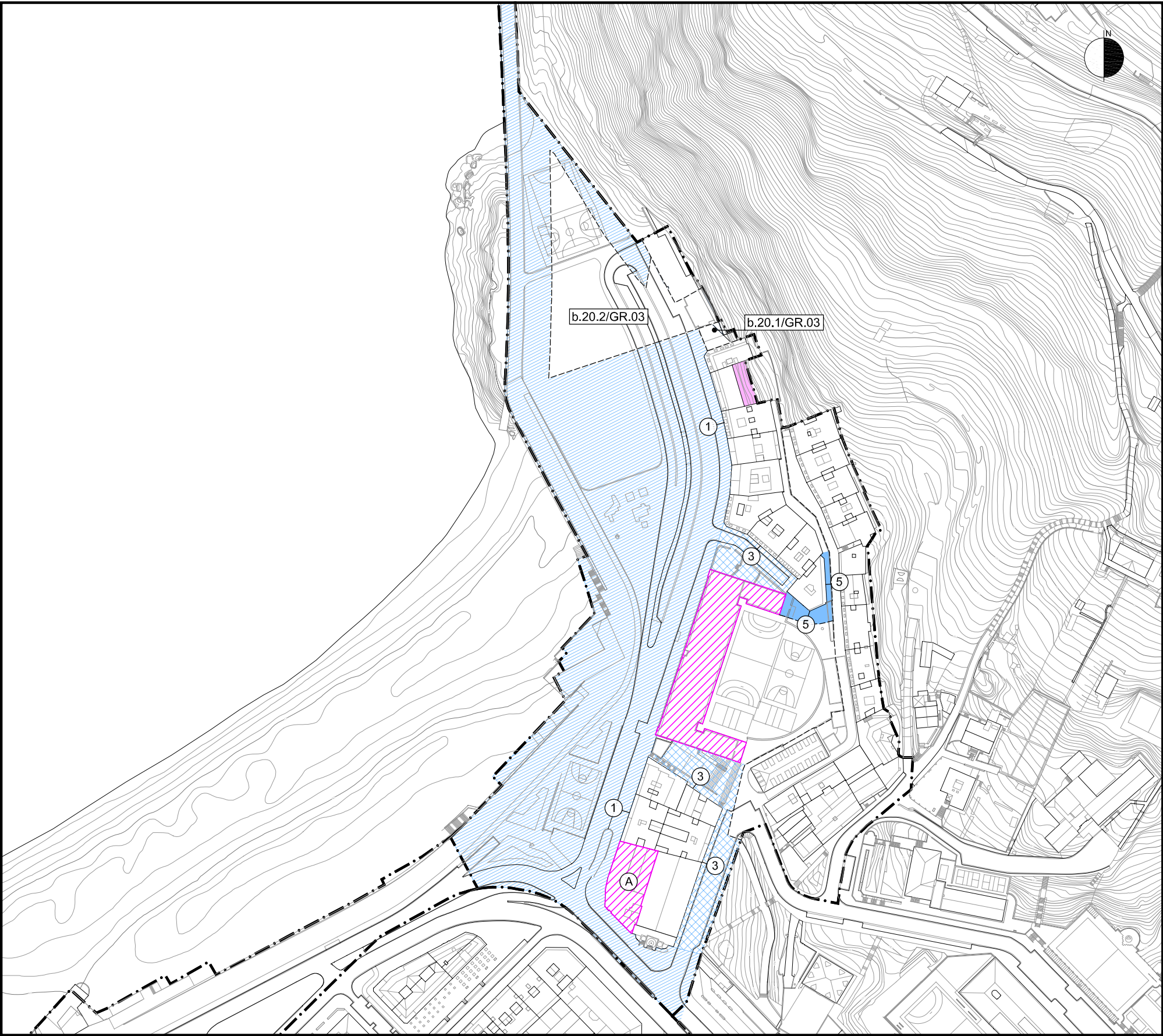
VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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.
- 1b. Eraikuntza-baldintzak. "b.20.2" lursaila

"GR.03 Sagües"

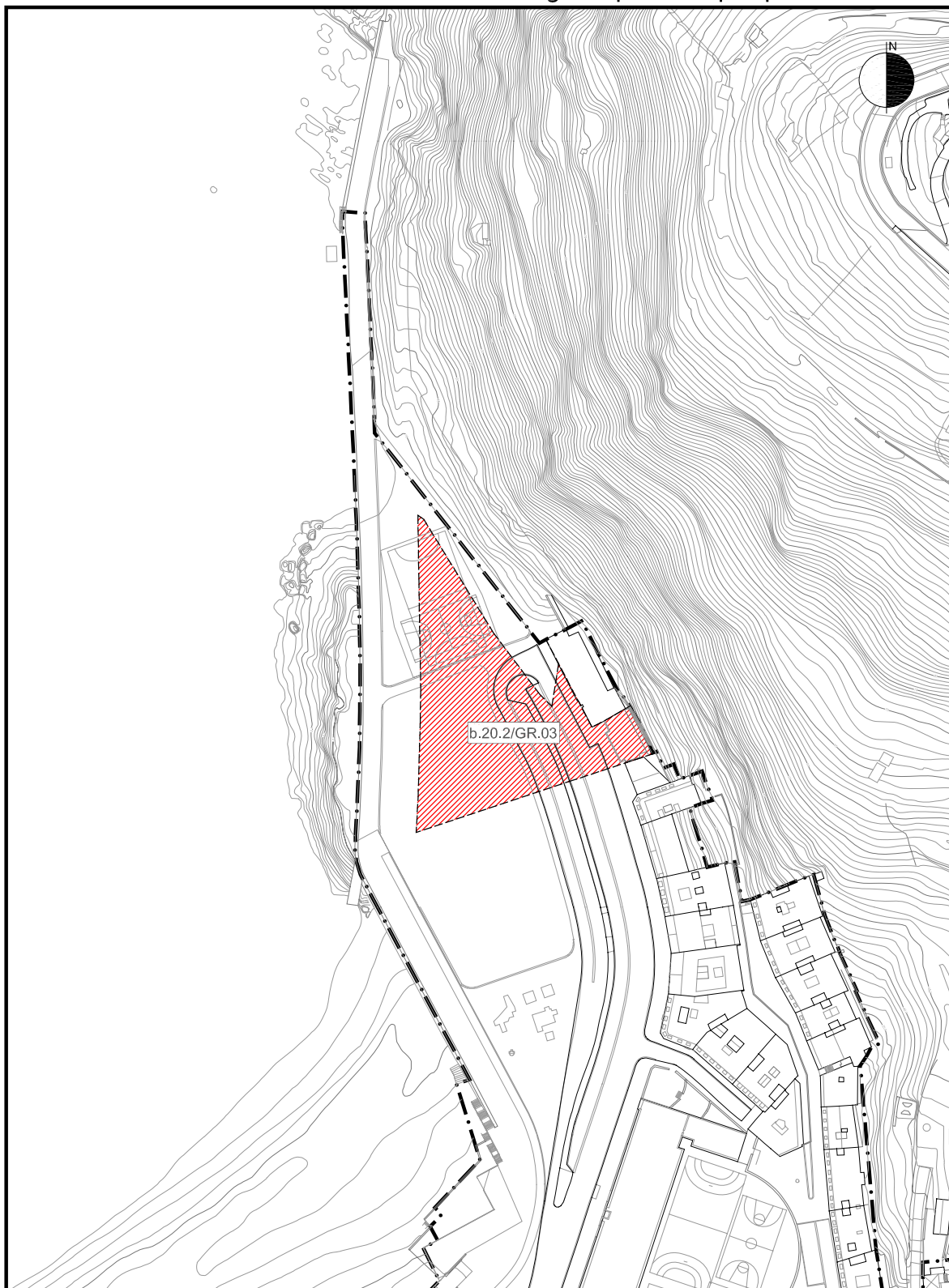


- "Lehen mailako espazioak"
- "Bigarren mailako espazioak"
- "Hirugarren mailako espazioak"
- "Laugarren mailako espazioak"
- "Bosgarren mailako espazioak"
- Finkatzen diren multzo berezien parte diren eraikinak
- Handitzea baimenduta duten eraikin bereziak
- Finkatzen diren eraikin bereziak
- "Behe-solairuan",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

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

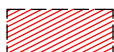
1:2000 ESKALA

"b.20.2/GR.03" lursaila - "GR.03.1 Sagues Iparra" azpiesparrua



1b. ERAIKUNTZA BALDINTZAK

1: 2.000 ESKALA



Lursail Eraikigarria



HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)

