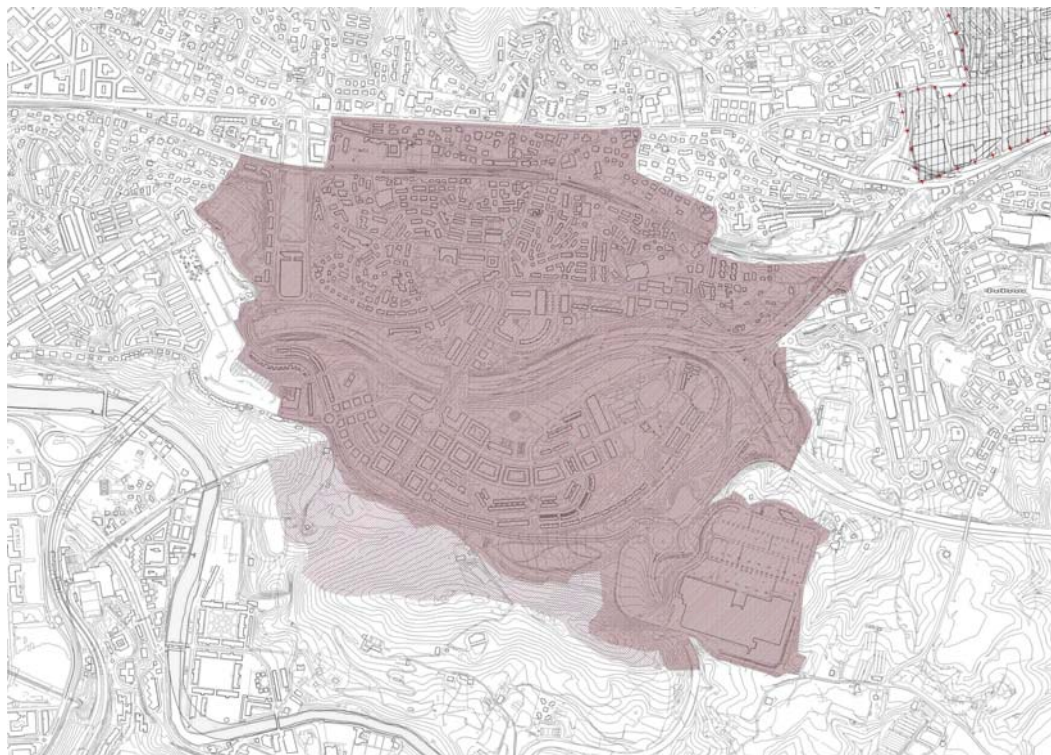




Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

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

Hamabigarren Liburua
INTXAURRONDO (IN)

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

Hamabigarren liburua
INTXAURRONDO (IN)

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

ZAIZPIGARREN LIBURUA

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

ZORTZIGARREN LIBURUA

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

BEDERATZIGARREN LIBURUA

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

HAMARGARREN LIBURUA

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

HAMAIKAGARREN LIBURUA

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

HAMABIGARREN LIBURUA

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

HAMAHIRUGARREN LIBURUA

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

HAMALAU GARREN LIBURUA

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

HAMABOSGARREN LIBURUA

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

HAMASEIGARREN LIBURUA

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

HAMAZAZPIGARREN LIBURUA

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

HEMEZORTZIGARREN LIBURUA

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

AURKIBIDEA:

Or.

- A.U. IN.01	"Marrutxipi"	1
- A.U. IN.02	"Intxaurrondo Zaharra"	7
- A.U. IN.03	"Intxaurrondo Berri"	15
- A.U. IN.04	"Julimasene"	25
- A.U. IN.05	"Mons"	29
- A.U. IN.06	"Donostiako saihesbidea (Polloe zatia)"	33
- A.U. IN.07	"Baratzategi"	36
- A.U. IN.08	"Donostiako saihesbidea (Intxaurrondo zatia)"	43
- A.U. IN.09	"Garbera"	46

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. "IN.01 MARRUTXIPI" (Intxaurrondo)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua bat dator ADIFen trenbide-trazaduraren hegoaldean dagoen Marrutxipiko behe-ibarraren zatiarekin. Bertan, udalaren kotxetegi berriak dauden lursailaz gain, Matigoxotegiko futbol-zelaitik behe-ibarrera jaisten den eta futbol-zelaia bera ere barne hartzen duen mazela eta udalaren jabetzako behin-behineko egoiliarren etxe berria dagoen aurrez aurreko mazela sartzen dira. Esparruak, Hegoaldean, A-8 autobidearen ibilbidearekin mugatzen du, eta 118.336 m²-ko azalera du.

Aurreko erreferentziez gain, aipatu behar da Eusko Jaurlaritzaren ekimenez duela gutxi gauzatutako bizitegi-garapen bat ere badagoela. Halaber, antolatu gabeko espazio handi bat ere dago. Espazio hori behe-ibarraren behealdean kokatua dago eta bertan ekaitz-tanke lurperatua aurkituko dugu.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Bigarren ingurabidea (A-8 autobidea) zabaldu ondoren, 1995eko Plan Orokorrean osatutako egiturako bide-antolamendua finkatzea eta bere zeregina indartzea errepide-saihesbidea eraldatzeko testuinguruan, errepide horren eta esparru honen artean lotune bat eraikita.
- * Marrutxipiko bulebarra finkatzea, hiriaren eta, bereziki, Intxaurrondo auzoaren egituraren erreferentzia-elementu irakurgarri eta integratzaile gisa. Testuinguru horretan bi esku-hartze zehatz planteatu dituzte:
 - Behe-ibarraren ardatzarekiko zeharkako bidea Iparralderantz mugitzea; era horretan, Tranbiaren Udal Konpainiaren lursaila handitu eta kotxetegi berriak ezartzea finkatuta.
 - Kanpoaldeko kirol-instalaziotarako erabil daitekeen espazio libre gisa behe-ibarraren iparraldeko zona antolatu eta urbanizatzea, lehendik zeuden saneamendu-instalazioak finkatzea kaltetu gabe.
 - Leku horretara ibilgailuentzako irisgarritasun-baldintza berriekin eta aldiriko ADIFen linea Ategorrietako geltokitik hurbil egotearekin lotuta, zorupean aparkalekua aurreikustea. Aparkaleku horren Iparraldean kokatuko den kanpoaldeko beste aparkaleku txiki batekin osatuko da.
- * Babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenaren arabera gauzatutako bertako bizitegi-garapena finkatzea.

Kasurako baliozkotzea BEPBk horren inguruan aurreikusitako baldintzak eta hauen aldaketak –1999ko martxoaren 29an eta 2001eko irailaren 13an behin betiko onartuak–.
- * Matigoxotegiko kirol-lursaila eta bertatik behe-ibarrera jaisten den hegalean egindako parkea finkatzea, indarrean dauden antolatze baldintzekin bat etorrira.

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

- * Ekialdeko mazela finkatzea ekipamendu-zuzkidurak ipintzeko leku gisa (behin-behineko egoiliarren etxea, eta gazte eta adinekoentzako bizitokiak).

Kasurako baliozkotzea esparruko BEPBren aldaketek haren inguruan aurreikusitako baldintzak –2002ko urriaren 21ean eta 2006ko martxoaren 28an behin betiko onartuak–.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ IN.01 – Eraikuntza irekiko bizitegi" zona (Azalera: 50.853 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean⁽¹⁾: 14.262 m²(s)
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da baliozkotutako plangintza xehatuan aurreikusitako guztizkoa.
- * Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
 - Eraikuntzaren profila: III(a)
 - Eraikuntzaren gehieneko altuera: 13,50 m
- * Sestrapean:
Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabiltzeko baldintzak orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako zona globalerako orokorrean ezarritakoak.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa.
Eraikigarritasun hori guztia babes ofizialeko etxebizitzetara dagokien erregimenari lotzen zaio.

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

1.2.- "E.10/IN.01 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 27.954 m²)

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

1.3.- "E.20/IN.01 – Trenbide-sistema orokorra" zona. (Azalera: 2.360 m²)

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

1.4.- "G.00 /IN.01 – Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" zona (Azalera: 37.169 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak izango dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) zona globaleko tipologia honetarako orokorrean ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatuko dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan finkatzen da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Udalerrian lurzorua okupatu eta hiri-eboluzioaren estrategiarekin bat etorrira, Plana indarrean dagoen bitartean aurreikusitako zuzkidura berriak eta bide berria egitea aurreikusi da. Bertan ere sartuko da tokiko espazio libreen urbanizazioa.

Saihesbiderako lotura berria programatuko da bere inguruan Administrazio eskudunak (Gipuzkoako Foru Aldundia) bide-gaietan ezarriko dituen irizpideen arabera. Dagozkien obrak Administrazio horrek gauzatu eta ordainduko ditu.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira. Arau Partikular horiek baliozkotutako indarrean dagoen plangintza xehatuen oinarritzen dira honako salbuespen honekin: bulebarrera doan zeharkako bidea Iparralderantz mugitzea eta, ondorioz, Tranbiaren Konpainiaren Kotxetegiei dagokien lursaila handitu eta espazio libretara zuzendutako lursail antolatua murriztea.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean.
Lursail horietako bakoitzeko eraikigarritasuna aipatutako garapen finkatuko plangintzan ezartzen da, honako osatze-lan hauekin:
 - Tranbiaren Konpainiaren Kotxetegiei dagokien ekipamendu-lursailean eraikigarritasun fisikoa Plan Berezi bat izapidetuz egokituko da.
 - Zuzkidura-bizitokiak hartzeko "g.00.1" tipologiako lursailari 9.260 m²(s)-ko eraikigarritasun fisikoa esleitu zaio.
- * Sestrarean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrarean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako jatorri horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuan (30. artikulua) haren inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

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

- * Sestra gainean.
Baldintza horiek aipatutako garapen-plangintza baliozkotuan eta, egiturazko izaerarekin, Plan Orokor honetan ezartzen dira.
- * Sestrarean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrarean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

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

D.- Lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Plangintza baliozkotuak ezarritako lursail-zatiketako baldintzak finkatzen dira, behe-ibarreko zeharkako biderako aurreikusitako lekualdatzearen ondoriozko salbuespenekin.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Esparru honetan antolatutako azpizona xehatueterako ezarri dira baldintza horiek ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) plan honetan, oro har.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lurrek hiri-lurzoru finkatu izaera dute, lurzoruari eta hirigintzari buruzko lege berriaren arabera eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza duten lursailak hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzea kaltetu gabe.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, esparru hau sartuta dagoen Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoei lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

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...) dagokienez, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziaren emaitzak hartu beharko dira kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

- * Behe-ibarreko zeharkako biderako aurreikusitako ibilbide berria gauzatzea Udalak zuzenean sustatu eta burutuko du.
- * Gainerakoan, ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IN.02 INTXAURRONDO ZAHARRA" (Intxaurrondo)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua Intxaurrondo kalearen ardatzetik hasita antolatutako hiriaren zatiari dagokio. Iparraldean, Jose Elozegi hiribidearekin, eta Hegoaldean trenbidearekin (Txaparrene pasealekua) mugatzen du. Esparrua, Mendebaldean dagoen Marrutxipiko behe-ibarretik (Atari Zahar kalea eta Iñaki Aldabalde plaza) Parada baserriaren kaleraino luzatzen da, eta Ekialdean, berriz, Garroko zubiaren ondoan kokatutako Luis Pradera kalearen muturreraino.

152.717 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Orokorrean, bertako bizitegi-garapena finkatzea, mugatutako "IN.02.2 Salestarrak" Azpiesparruan horren inguruko aurreikuspen berriei osatuta.
- * Espazio publikoak finkatzea, indarrean dauden antolamendu-baldintzekin bat etorrira, alderdi honetan Txaparrene pasealekuaren luzapena eta berrurbanizazioa proiektatuta, eta bertan Gros eta Herrera auzoetara luzatuko den hiriko Ekialdea eta Mendebaldea lotzeko oinezko eta txirrindularientzako ibilbidea ezarrita.
- * Larrotxeneko kultur etxeari dagokion kultur ekipamenduko zuzkidura finkatzea, kultur etxea handitu eta hobetzea, eta bere inguruan antolatutako espazio libreen berrurbanizazioa sustatuz.

Hori guztia "IN.02.1 Letaman" azpiesparruan idatzi beharreko Plan Bereziaren testuinguruan. Adierazitako helburuez gain, plan horrek egoiliarrentzako lurpeko aparkalekua proiektatuko du. Ibilgailuentzako sarrera Intxaurrondo kalean egongo da.

- * Ekipamendu gisa finkatzea Ertzaintzak eta Administrazio Nagusiko Bulegoek okupatutako lursailak (iraganean edo gaur egun).
- * Intxaurrondo-Zahar baserriaren inguruko eraikuntzaren behe-solairuetan jarduera komertzialak eta, orokorrean, hirugarren sektorekoak ezartzen laguntzea, esparruan leku honen zentralitatea bultzatuta.
- * Urbanizazio-baldintzak esparruaren premietara eta toki-mailako mugikortasunaren arloko erabakietara egokitzea, bai eta trenbidea estaltzeko proposamenera ere, neurri handiago batean Txaparrene pasealekuko espazio publikoa birkualifikatuz. Bertan, Madril/Irun trenbide-trazadura aldiriko tren-geltoki berria ezartzea aurreikusi da.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ IN.02 – Eraikuntza irekiko bizitegi" zona. (Azalera: 6.419 m²)

A.- Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean⁽¹⁾: 11.854 m²(s)
Sestra gainea hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.
- * 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 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.- Erabilera-baldintzak

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

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

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

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

1.2.- "A.40 / IN.02 – Garapen txikiko bizitegi" zona. (Azalera: 127.384 m²)

1.2.1.- "IN.02.2 Salestarrak" azpiesparrua (Azalera: 3.895 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra ganean: 1.565 m²(s).
- * 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 ganean:
Parametro horiek azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko bertan sustatzen den Plan Berezian ezarriko dira.
- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.40 Garapen txikiko bizitegia" tipologiako zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.
- * Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
Eraikigarritasun hori oso-osorik sustapen libreko etxebizitza-erregimenera lotzen da.

1.2.2.- Zona globalaren gainerako zatia (Azalera: 123.489 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra ganean:
 - "a.40" tipologiako lursailetan. 0,40 m²(s)/m²(l)
 - "b.20" tipologiako lursailetan. 0,60 m²(s)/m²(l)
 - Hala ere, aurreko indizeak gainditzen dituzten eginak dauden eraikuntzen lursailtako eraikigarritasunak finkatzen dira.

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

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Eraikuntzaren profila: III/IV
- * Eraikuntzaren gehieneko altuera: 11,00 m
- * Aurreko parametroak gainditzen dituzten eginak dauden eraikuntzak finkatzen dira.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.40" tipologiako zona globalerako orokorrean ezarritakoak.
- * Etxebizitza kopuru maximoa: 4 etxebizitza/lursaila
Lursail eraikietan dauden etxebizitzaren kopurua finkatzen da.

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

1.3.- "E.10/IN.02 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 18.914 m²)

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatuko dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

- * Hurrenez hurren "IN.02.1 Letaman" eta "IN.02.2 Salestarrak" azpiesparruei buruzko Plan Berezi desberdinak landu eta izapidetuko dira euren antolamendu xehatua zehazteko.
- * Esparruaren gainerakoan erregimen hori Plan Orokor honetan finkatzen da.

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

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A.- Programatzeko erregimen orokorra:

- * Udalerrian lurzoruen okupazioaren eta hiri-eboluzioaren estrategiaren arabera, Plan Orokorra indarrean dagoen bitartean esparrua garatzea aurreikusi da.
- * Gipuzkoako Bidegorrien Lurraldearen Arloko Planaren Aurrerapenean aurreikusitako eskualdeko ardatzari jarraipena emanez, esparruan proiektatutako oinezko eta bizikletentzako ibilbidea, gehienez, lau urteko epean gauzatuko da.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

"IN.02.1 Letaman" eta "IN.02.2 Salestarrak" azpiesparruei dagozkien Plan Bereziak Plan Orokorr hau indarrean dagoen bitartean idatziko dira.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Aipatutako bidegorriaren lanak Gipuzkoako Foru Aldundiak gauzatu eta ordainduko ditu, Gipuzkoako Bidegorrien Lurraldearen Arloko Planaren Aurrerapenean erakunde horrek dituen aurreikuspenen arabera.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio xehatua" planoan biltzen dira "IN.02.1 Letaman" eta "IN.02.2 Salestarrak" azpiesparruetakoena salbuetsita. Hau azpiesparru horietan idatzi beharreko Plan Bereziek definituko dute.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * "IN.02.1 Letaman" eta "IN.02.2 Salestarrak" azpiesparruetan, bakoitzean sustatu beharreko Plan Bereziak zehaztuko du.
- * Esparruaren gainerakoan kasurako ezarritako egiturako baldintzen emaitzazkoari dagokio, sestra gainean zein sestrapean.

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

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

- * "IN.02.1 Letaman" eta "IN.02.2 Salestarrak" azpiesparruak.

Baldintza horiek azpiesparru bakoitzean egin beharreko Plan Bereziek zehaztuko dituzte

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

Orokorrean, kasu bakoitzean aipatutako baldintzak dira horretarako ezarritako egitura-baldintzen emaitzazkoak, sestra ganean zein sestrapean.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * "IN.02.1 Letaman" eta "IN.02.2 Salestarrak" azpiesparruak.

Baldintza horiek azpiesparru bakoitzean egin beharreko Plan Bereziek zehaztuko dituzte

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.
 - Ondoren aditzera emango den salbuespenarekin, finkatu egiten dira esparruan dauden lursail-zatiketako baldintzak.
Salbuespen hori "a.40" tipologiako lursailei dagokie. Izan ere, Plan honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan lursail horietarako ezarritako baldintza orokorrak izango dira aplikatzekoak lursail horietan, betiere ondoren aditzera ematen diren aurreikuspenak aplikatzearen kalterik gabe.
 - Atzeraemanguneak:
 - . Orokorrean: 3,00 m
 - . Jose Elozegi hiribidera ematen duten lursailen aurrealdea: 10,00 m
 - Gehieneko lursail-okupazioa: %25 (%35 sestrapean)
 - Gutxieneko fatxada-luzera: 8,00 m
 - Aurreko parametroak gainditzen dituzten bertako eraikuntzak finkatzen dira.
 - Lursail bakoitzeko eraikuntza-bloke bakarra eraikitzea baino ez da baimentzen.
 - Hona hemen bidearen ardatzeko "a.40" tipologiako lursailen lerrokaduren⁽¹⁾ bereizketa arautzen duten irizpide orokorrak:
 - . Trafiko handiko bidea: Gaur egungo bereizketa mantenduko da.
 - . Trafiko txikiko bidea: 6,00 m
 - . Trafiko partikularreko bidea: 4,30 mBidearekin mugatzen duten lursailak aurreko irizpideetara egokitzen ez diren bide-zatietan, haiek bermatu beharko dira lursail horietan ordezkatzeko eta/edo instalazio berria jartzeko esku-hartzeak gertatzen badira, eta lursail horien konfigurazio-baldintzek horretarako aukera ematen badute.

⁽¹⁾ Ikus Arau Partikular honetako "1" grafikoa.

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

"a.30" eta "b.20" tipologiako lursailetan aurreko irizpideak aplikatuko dira, euren konfigurazioak eta baldintzatzaileek ahalbidetzen duten neurrian eta irismenarekin. Aitzitik, irizpide horiek aplikatu ezin diren kasuetan eta irismenarekin, lursail horiek gaur egungo baldintzekin finkatuko dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

- * Ondoren adieraziko ditugun osatzeekin, Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetak bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.
- * Zabalduko diren bide publikoetan egingo diren espaloien gutxieneko zabalera ondoren adieraziko duguna izango da, "koexistentziako" bide-motaren soluzioak aukeratzen dituzten kasuak salbuetsita.
 - Trafiko txikia: 2,50 m
 - Trafiko partikularra: 2,00 m
- * Ez da baimentzen Jose Elozegi hiribidetik lursailetara ibilgailuentzako sarbide berririk zabaltzea.

2.- **Hiri-lurzorua kategorizazioa.**

- * "IN.02.1 Letaman" eta "IN.02.2 Salestarrak" azpiesparruetan lurren kategorizazioa bertan egin beharreko Plan Bereziek finkatuko dute.
- * Hirigintza Esparruko gainerako lurak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- **HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK**

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, ondorengo antolamendu-baldintzatzaileei lotutako esku-hartze irizpideak hartu behar dira kontuan:

- * "C.1d. Landaredi interesgarriko habitatak. Hiriko zuhaiztiak, parkeak eta lorategiak".
- * "C.10. Eredu akustikoak".

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

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Kasu bakoitzean adierazitako mailan, honako elementu bereziak edo esparruko eraikuntzak erantsi zaizkio katalogoari:

- | | |
|---|------------|
| * Intxaurrondo baserria (Intxaurrondo, 62): | I. maila |
| * Larrotxene baserria (Intxaurrondo, 57): | III. maila |
| * Jose Elozegi kaleko 64 zenbakian kokatutako eraikuntza: | IV. maila |
| * Intxaurrondo kaleko 18 zenbakian kokatutako eraikuntza: | IV. maila |
| * Intxaurrondo kaleko 22 zenbakian kokatutako eraikuntza: | IV. maila |
| * Arantzuene baserria (Intxaurrondo, 59-61): | IV. maila |

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

Jardun-baldintzak honako hauek izango dira:

- * "IN.02.1 Letaman" eta "IN.02.2 Salestarrak" azpiesparruetan baldintza horiek bertan idatzi beharreko Plan Bereziek ezarriko dituzte.
- * 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.

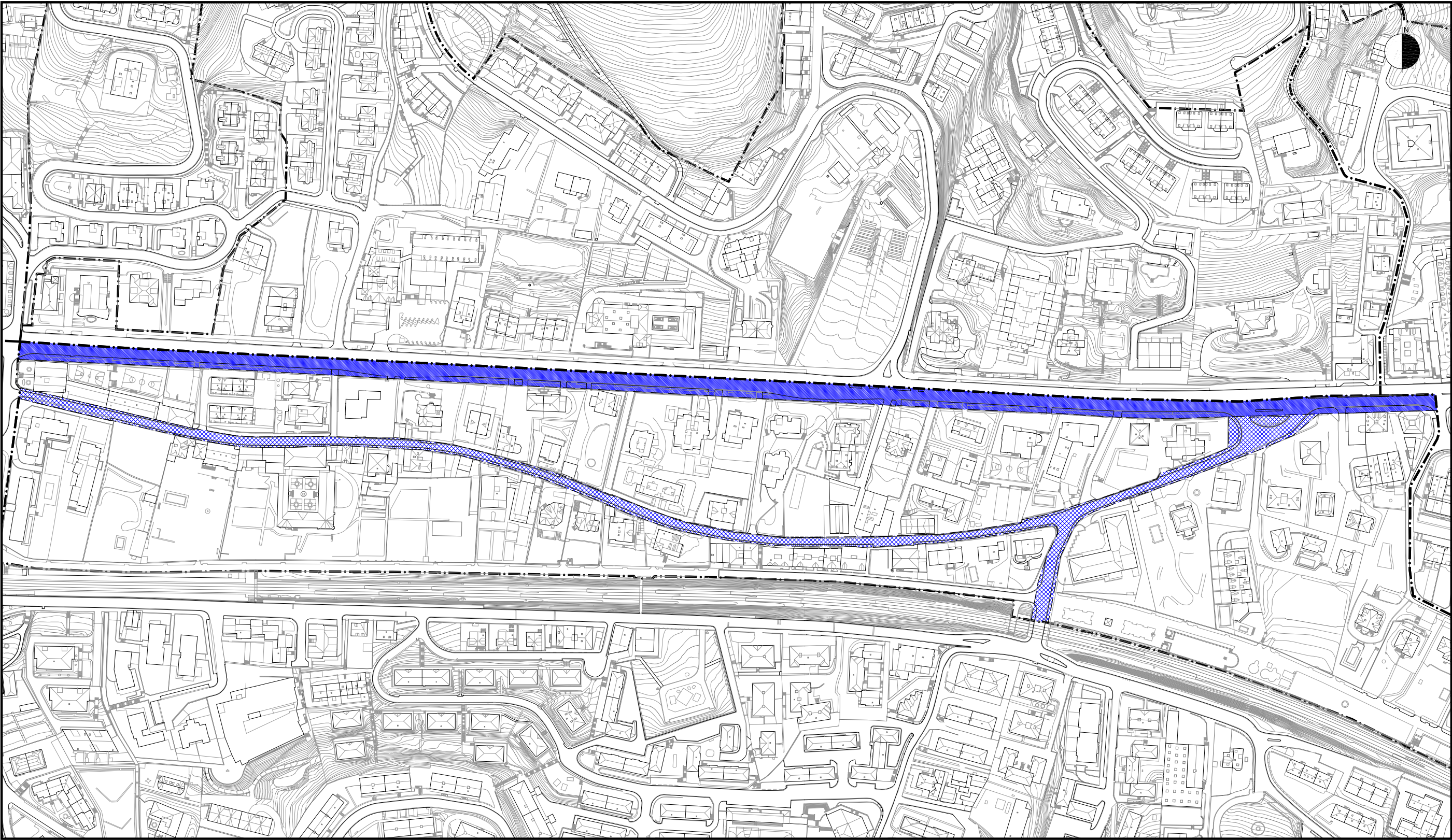
VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

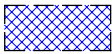
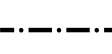
IX.- GRAFIKOAK

- 1.- Eraikuntza-baldintzak.

"IN.02 Intxaurrondo Zaharra"



1:2.500 ESKALA

- | | | | |
|---|--------------------------------|---|-------------------------------|
|  | TRAFIKO HANDIKO BIDE PUBLIKOAK |  | TRAFIKO PARTIKULARREKO BIDEAK |
|  | TRAFIKO TXIKIKO BIDE PUBLIKOAK |  | HIRIGINTZA-ESPARRUAK (AU) |

1. ERAIKUNTZA BALDINTZAK



A.U. "IN.03 INTXAURRONDO BERRI" (Intxaurrondo)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Iparralderantz begira dagoen hegalean kokatutako Intxaurrondoren jatorrizko hirigunearen ondoko lurrarekin bat dator, Madril-Irun trenbidearen Hegoaldean.

Esparruaren mugak: Iparraldean, trenbidea (Zubiaurre pasealekua), eta Hegoaldean, Zarategi eta Mons pasealekuak. Marrutxipiko behe-ibarretik Julimaseneraino zabaltzen da eta 327.489 m²-ko azalera du.

Batez ere bizitegi-erabilerak biltzen dituen hiri-garapen finkatuko esparrua da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Bertako bizitegi-garapena eta espazio publikoak orokorrean finkatzea, batez ere indarrean dauden antolamendu-baldintzekin bat etorrira.
- * Zubiaurre pasealekuan bide-hobekuntza zehatzekin lotuta 1995eko Plan Orokorrak aurreikusitako antolamendu berriko proposamenak finkatzea eta hondar-lursailen jabari publikora adskribitzea. Helburu horrekin desjabetzeko bost jarduketa-esparru mugatuko dira.

Finkatze hori Marrutxipi kalean dagoen lursaileko Hiri Antolamenduko Plan Berezira, AIU "IN.03 Intxaurrondo Berri", zabaldu da. Plan hori 1995eko Plan Orokorra garatuz idatzi zen eta 2007ko apirilaren 17an behin betiko onartu zen.

- * "IN.03.1 Pilarreko Ama klinika" eta "IN.03.2 Lourdes Enea" azpiesparru mugatueta bizitegi-garapen berrien proposamena. Azpiesparru horiek bat datoz bi finketako jabetza-lurrekin. Eta hori lotuta dago lehen finkako instalazio sanitarioak Altzako "Auditz Akular" Esparrura eramateko aurreikuspenarekin, 2009ko uztailaren 27an jabetzak eta Udalak izenpetutako hitzarmenarekin bat etorrira.

Aipatutako azpiesparruak hauen inguruan plangintza xehatua lantzeko testuinguruan zehazteko eta/edo berresteko Jardun Integratuko Esparru posibleen zerrendan sartuko lirateke; une honetan, hurrenez hurren eta orientabide gisa, "AAI.II.14" eta "AAI.II.15" moduan identifikatzen dira.

- * Testuinguru horretan bertan esparruaren ingurumen- eta hiri-kalitatea hobetzea. Horretarako, espazio publikoen birkualifikazioa eta irisgarritasuneko baldintza orokorren egokitzapena sustatzen dira, toki horretako topografiaren gainean aurretik zegoen antolamenduaren ondoriozko hirigintza-hesiak murriztuko dituzten baliabide mekanikoak ezarrita.
- * Madril/Irun trenbidea estaltzen hastea, urbanizazioko sestra perimetralekin lotuta beharrezko zehar-neurriak ahalbidetzen duen tokian, aldiriko geltoki berria egitea eta ibilbide horren gainean espazio libreak antolatzea aurreikusita.

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

- * Bertan dauden kirol (Mons-eko kiroldegia), irakaskuntza (Lau Haizeta, Intxaurrondo ikastola eta Maria Laguntzailea) edo beste hainbat helbururekin (Yeyette etxea, parrokia, eta abar) dauden ekipamenduak, eta tokiko espazio libreak (Alice Gulick eta Francisco Escudero parkeak) finkatzea, "IN.03.1" azpiesparruan espazio libre erantsi bat aurreikusita.
- * Garro zubiaren eta Mons pasealekuaren arteko bide-sareko baldintzak hobetzea.
- * Mons pasealekuko (kiroldegitik hurbil dagoen gaur egungo aparkalekuaren azpian) eta Zarategi pasealekuko (Intxaurrondo ikastolaren mendebaldean) espazio publikoen azpian egoiliarrentzako zorupeko aparkalekuak ezartzeko aurreikustea.
- * Udalaren hornidura-sarean sartutako Mons-eko ur-andela finkatzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ IN.03 – Eraikuntza irekiko bizitegi" zona. (Azalera: 304.971 m²)

1.1.1.- "IN.03.1 Pilarreko Ama klinika" azpiesparrua (Azalera: 4.545 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean eta sestrapean (erabilera nagusiak)⁽¹⁾: 4.400 m²(s)
- * Sestrapean (erabilera osagarriak): azpiesparru osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
Parametro horiek azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko bertan sustatzen den Plan Berezian ezarriko dira.

⁽¹⁾ Etxebizitza-erabilerari dagokion eraikigarritasun osoa da, baita erdisotoko egoeran dagoena ere, Plan Orokor honen irizpide orokorrekin bat etorrira.

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

- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegi" tipologiako zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
Eraikigarritasun hori oso-osorik sustapen libreko etxebizitza-erregimenera lotzen da.

1.1.2.- "IN.03.2 Lourdes Enea" azpiesparrua (Azalera: 3.326 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - * Sestra gainean: 2.400 m²(s)
 - * 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 azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko bertan sustatzen den Plan Berezian ezarriko dira.
 - * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegi" tipologiako zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.
- * Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
 - Aurretik dagoen bizitegi-eraikigarritasuna (ordezkatzeko): 923 m²(s)

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

- Bizitegi-eraikigarritasun berria:
 - . BOEko erregimenera lotua (%20): 296 m²(s)
 - . Etxebizitza tasatuko erregimenera lotua (%20): 295 m²(s)
 - . Sustapen librekoak (%60): 886 m²(s)
 - . Eraikigarritasun berria guztira: (%100):..... 1.477 m²(s)
- Bizitegi-eraikigarritasuna guztira: 2.400 m²(s)

1.1.3.- Zona globalaren gainerako zatia (Azalera: 297.100 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gaineen:
 - "a.30" tipologiako lursailak: eraikigarritasuna lehendik dagoen eraikuntzaren formaren arabera finkatzen da.
 - "a.40" tipologiako lursailak: 0,80 m²(s)/m²(l)
 - "b.20" tipologiako lursailak: 1,00 m²(s)/m²(l)
 - Hala ere, aurreko indizeak gainditzen dituzten eginak dauden eraikuntzen lursailetako eraikigarritasunak finkatzen dira.
- * 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 arautzen duten parametroak:

- * Sestra gaineen:
 - Eraikuntzaren profila:
 - . "a.30" eta "b.20" tipologiako lursailetan lehendik dauden eraikuntzen profila finkatzen da.
 - . "a.40" tipologiako lursailetan:..... IV
Profil hori gainditzen duten lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.
 - Eraikuntzaren altuera:
 - . "a.30" eta "b.20" tipologiako lursailetan lehendik dauden eraikuntzen altuera finkatzen da.
 - . "a.40" tipologiako lursailetan:..... 12,00 m
Altuera hori gainditzen duten lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.

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

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.30" tipologiako zona globalerako orokorrean ezarritakoak.
- b) "A.40 Garapen txikiko bizitegia" lursailetan etxebizitza-kopuru handiena:
 - Irizpide orokorra:..... 4 etx./lursaila
 - > 1.000 m²-ko azalerako lursailak 6 etx./lursaila
 - Arauak agindutakoa 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.) ezarritako termino orokorretan planteatzen direla ulertu behar da.

1.2.- "E.20/IN.03 – Trenbide–sistema orokorra" zona. (Azalera: 22.518 m²)

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

- * "IN.03.1 Pilarreko Ama klinika" eta "IN.03.2 Lourdes Enea" azpiesparruetan Plan Berezi bereiztuak idatziko dira, azpiesparru horien antolamendu xehatua zehazteko.
- * Hirigintza Esparruaren gainerakoan antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan finkatzen da.

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

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A.- Programatzeko erregimen orokorra:

- * Udalerrian lurzoruaren okupazioaren eta hiri-eboluzioaren estrategiaren arabera, Plana indarrean dagoen bitartean esparrua garatzea aurreikusi da.
- * Aldiriko geltoki berria egitea barne hartuta, Zubiaurre pasealekuaren ondoan ADIFeko trenbidea estaltzeko lehen fasea, gehienez, lau urteko epean gauzatuko da. Plana indarrean dagoen bitartean fase gehiago gauzatuta lanekin jarraitzea aurreikusi da.
- * Bide-sare, mugikortasun bertikal eta egoiliarren aparkalekuen arloetan esku-hartzeak Plana indarrean dagoen bitartean egingo dira.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

"IN.03.1 Pilarreko Ama klinika" eta "IN.03.2 Lourdes Enea" azpiesparruei dagozkien Plan Bereziak Plan Orokor hau indarrean dagoen bitartean idatziko dira.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Trenbidea estaltzeko eta geltoki berria eraikitzeko obrak Sustapen Ministerioaren eta Udalaren artean adostuta gauzatuko dira.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

- * "IN.03.1 Pilarreko Ama klinika" eta "IN.03.2 Lourdes Enea" Azpiesparruei dagokienean, baldintza horiek azpiesparru bakoitzean idatzi beharreko garapen-plangintzak definituko ditu.

Testuinguru horretan, "IN.03.2 Lourdes Enea" azpiesparruan sustatu beharreko plangintza bereziak tokiko espazio libre publiko bat, besteak beste, antolatuko du bertan. Espazio hori gaur egun dagoen zuhaitzia bertan integratuta konfiguraturako da -1.000 m²-ko gutxieneko azalera du-. Planteatzen den antolamendu xehatuarekin bateragarria eta bideragarria dela ulertzen bada, gehitu egingo da espazio libre horren azalera

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

- * Esparruko gainerako lurretarako baldintza horiek Arau Partikular honetako "3 Zonifikazio xehatua" planoan biltzen dira. Arau honek, Lamourous eremuko BEPBri dagokion zatian, plangintza horren zehaztapenei erantzuten die, eta finkatu egiten da.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * "IN.03.1 Pilarreko Ama klinika" eta "IN.03.2 Lourdes Enea" Azpiesparruetan, idatzi beharreko garapen-plangintzak zehaztuko du.
- * Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

Setra gainean zein sestrapean esparrurako orokorrean ezarritako egitura-izaerako zehaztapenekin bat datorrena ezarriko da.

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

- * "IN.03.1 Pilarreko Ama klinika" eta "IN.03.2 Lourdes Enea" Azpiesparruetan, idatzi beharreko garapen-plangintzak zehaztuko du.
- * Esparruaren gainerakoan kasurako ezarritako egiturako baldintzen ondoriozkoak izango dira kasu bakoitzean, sestra gainean zein sestrapean.
- * Eraikuntzen atzeraemanguneak ("a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailetan sestra gainean). 5,00 m
Atzeraemangune-baldintza txikiagoak dituzten eraikuntzak finkatzen dira.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * "IN.03.1 Pilarreko Ama klinika" eta "IN.03.2 Lourdes Enea" Azpiesparruetan, idatzi beharreko garapen-plangintzak zehaztuko du.

Aitzitik, "IN.03.1 Pilarreko Ama klinika" azpiesparruan proiektatuko den eraikuntza berria antolatu eta gauzatzeko honako irizpide hauek jarraituko dira:

- Bizitegi-eraikuntza klinikak gaur egun okupatzen duen lursailean kokatuko da eta, gutxienez, bi bizitegi-eraikin bereizi proiektatuko dituzte. Bidera emango duen eraikin bakoitzaren fatxadak, gehienez, 32 metroko luzera izango du.
- Gaur egun lurgaineko aparkalekuak okupatutako lursailean sestrapean eraikiko da, eta lursailaren gaur egungo urbanizazio-sestretara egokitzea, orokorrean, eragingo duten baldintza geometrikotan, inguruko eraikuntzetan nahi ez ditugun inpaktuak ekiditeko.

Halako espazioaren azalera-urbanizazioa ezartzeko erreferentzia gisa, erabilera publikoko espazioaren honako gainazaleko sestrak adieraz

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

ditzakegu: + 49.00 m Zarategi pasealekuan, +47.50 m tarteko plataforman eta +46.30 m Iparraldeko plataforma txikiagoan.

- * Esparruaren gainerakoan kasurako ezarritako egiturako baldintzen ondoriozkoak izango dira kasu bakoitzean, sestra gainean zein sestrapean.

E.- Jabari-baldintza partikularrak.

"IN.03.1 Pilarreko Ama klinika" azpiesparrurako idatzi beharreko Plan Bereziak honako hau aurreikusiko du: gaur egungo klinikari lotutako kanpoaldeko aparkalekuak gaur egun okupatzen duen lursailean sestrapean proiektatu beharreko eraikuntzaren gainean, emaitzazko kanpoaldeko eta/edo goialdeko azaleraren erabilera/helburu publikoa formalizatzea (dagokion zortasuna ezarrita edo jabetzan).

F.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Baldintza horiek Plan Orokor honetan orokorrean ezartzen dira Esparruan antolatutako azpizona xehatu bakoitzerako, horren inguruan bi azpiesparru mugatuetarako idatzi beharreko garapen-plangintzari buruz egingo dituzten zehaztapenak kaltetu gabe.

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

- * "IN.03.1 Pilarreko Amaren klinika" eta "IN.03.2 Lourdes Enea" azpiesparruetan lurren kategorizazioa bertan egin beharreko Plan Bereziak finkatuko dute.
- * Hirigintza Esparruko gainerako lurak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, esparru hau sartuta dagoen Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoei lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

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.

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

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.

- * "IN.03.1 Pilarreko Amaren klinika" eta "IN.03.2 Lourdes Enea" azpiesparruetan erregimena bertan sustatuko diren Plan Bereziek ezarriko dute, bai eta bere garapenerako idatziko diren gainerako proiektu eta dokumentuetan ere.
- * Mugatutako "AAE.1/IN.03", "AAE.2/IN.03", "AAE.3/IN.03", "AAE.4/IN.03", "AAE.5/IN.03" eta "AAE.6/IN.03" Desjabetzeko Jarduketa Esparruak urbanizazio-obren proiektu arrunten bidez garatuko dira.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jarduketak egiteko baldintzak.

- * Mugatutako "AAE.1/IN.03", "AAE.2/IN.03", "AAE.3/IN.03", "AAE.4/IN.03", "AAE.5/IN.03" eta "AAE.6/IN.03" esparruetan desjabetze bidez jardungo dute.
- * "IN.03.1 Pilarreko Amaren klinika" eta "IN.03.2 Lourdes Enea" azpiesparruetan aipatutako baldintzak Plan Bereziek ezarriko dituzte, bai eta haien garapenerako idatziko diren gainerako proiektu eta dokumentuetan ere.
- * 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.

Horren inguruan, Patricia eta Luisa etxeei lotutako lursailetan aurreikusitako garapenak zuzkidura-jarduketatzat jotzen dira. Hauek, zuzkidura publikoen arloan duten gabezia konpentsatu ahal izango dute, desjabetzeko lur horiek eskainiz edo dagokion ekarpen ekonomikoaren bitartez.

B.- Erabilerak haztatze koefizienteak.

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

C.- Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatze eta ordaintzeko baldintzak.

- * "IN.03.1 Pilarreko Amaren klinika" eta "IN.03.2 Lourdes Enea" azpiesparruetan, eta hauek garatzeko sustatuko diren proiektuetan baldintza horiek dagokion Plan Bereziak definituko ditu. Emaitzazko urbanizazio-kargak (urbanizazio-obrak;

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

badauden instalazioak eta eraikuntzak eraisteko kostua; kendu beharreko edozein motatako ondasun eta eskubideren kalte-ordaina; beste bizileku bat emateko edo jarduerak bertan behera uzteko gastuak; proiektuak lantzeko hobariak; eta abar), azpiesparru bakoitzaren berezko kargatzat joko dira haiek gauzatu eta ordaintzekoan.

- * Zubiaurre pasealekuaren eta Zarategi pasealekuaren goialdeko zonaren artean dagoen garaiera-aldea gainditzeko helburuarekin erabilera publikoko baliabide mekanikoen instalazioa Administrazioaren esku geratuko da, irisgarritasun-baldintza hobeak bultzatuta.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IN.04 JULIMASENE" (Intxaurrondo)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Intxaurrondo auzoaren Ekialdeko muturrean kokatua, Herrera parean antzinako N-1 eta errepide-saihesbidea lotzeko bidearekin mugatuta, esparrua bide-elementu horrek eta Madril-Irun trenbideak mugatzen dute Iparraldean, Intxaurrondo-Berri eta Mons-en hiri-continuumaren barruan sartuz.

Guztira 42.716 m²-ko azalera du.

Gaur egun Antolamenduko Plan Berezia eta honen ondorengo aldaketak garatzen direneko gauzatze-prozesuan dagoen esparrua da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * 2001eko irailaren 13an 1995eko Plan Orokorra garatuz behin betiko onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziaren zehaztapenak finkatzea, bai eta 2004ko azaroaren 30ean eta 2005eko martxoaren 22an haren inguruko aldaketak behin betiko onartzearekin sartutako doitasunak ere.
- * Era horretan, esparruaren antolamendua eta urbanizazioa gauzatuko dira, lehendik zegoen ondare eraikiaren zati handiena finkatu ondoren, eta eraikuntzaren profila toki horretan integratuko den bizitegi-tipologietan oinarritutako bizitegi-garapen berria ahalbidetuta.
- * Garrantzi txikiko zenbait finkatzez gain, emaitzazko etxebizitzaren kopurua 138 ingurukoa da, eta horietatik 22 babes ofizialeko erregimenera adskribitu dira.
- * Halaber, espazio libreen tokiko sistema hobetu eta osatzen da, bai eta tokiko bide-bilbea ere, Julimasene kalea Mons pasealekuraino eta Zandardegia bideraino luzatuz, Plan Berezi horretan zehaztutako soluzioekin bat etorrita.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.40 / IN.04 – Garapen txikiko bizitegi" zona.

(Azalera: 42.716 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: 17.828 m²(s)

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

Eraikigarritasun hori bat dator plangintza berezi finkatuak (aurreko II. epigrafean aipatutakoa) sestra gainean antolatutako guztiarekin, baita bertan egindako aldaketekin ere.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
 - Eraikuntzaren profila: IV
 - Eraikuntzaren altuera: 12,50 mAltuera hori gainditzen duten lehendik dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- * Sestrapean: orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena ematen 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:

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.40" izeneko zona globaleko tipologiarako orokorrean ezarritakoak.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa.

Horren inguruan plangintza finkatua (aurreko II. epigrafean aipatu dena) ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira, eraikigarritasun hori dagokion zatia babes ofizialeko etxebizitzaren berezko erregimenera lotzearekin erlazionatuak barne hartuta⁽¹⁾.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatuko dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan ezartzen da, horri lotuta Plan Berezi baliozkotua (aurreko II. epigrafean aipatuta dena) ezarritako aurreikuspenak finkatuta.

⁽¹⁾ Zehazki, plangintza baliozkotuak 22 etxebizitza babes ofizialeko erregimenera zuzentzen ditu.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

Garapen-plangintza baliozkotuarekin (aurreko II. paragrafoan aipatua) kontraesanak badaude, azken honetan xedatutakoa beteko da.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Lursail horien sestra gainean baimendutako eraikigarritasun fisikoa garapen-plangintza baliozkotuak (aurreko II. epigrafean aipatua) ezarriko du.

* 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:
Baldintza horiek garapen-plangintza baliozkotuak (aurreko II. epigrafean aipatua) ezartzen 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 etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Baldintza horiek, garapen-plangintza baliozkotuak ezartzen ditu.

E.- Jabari-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek, garapen-plangintza baliozkotuak ezartzen ditu.

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

F.- Antolatutako azpizona xehatuetako erabilera-baldintzak.

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

Orokorrean hiri-lurzoru finkatua da, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza duten lursailak hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzea kaltetu gabe.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbat artean, esparru hau sartuta dagoen Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoei lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

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...) dagokienez, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziaren emaitzak hartu beharko dira kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Erregimen hori Plan Berezi baliozkotuan eta hau garatzeko idatzitako gainerako dokumentu eta proiektuetan ezartzen da.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IN.05 MONS" (Intxaurrondo)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Hegoalderantz Intxaurrondo Berriren lehen hiri-zabaltzearekin bat dator, errepide-saihesbidean mugatuta. Definitutako esparrua Marrutxipiko behe-ibarretik –Mendebaldean– Julimaseneraino –Ekialdean– zabaltzen da.

Hiri garapenak finkatutako esparrua da, aurreko mendeko lauogeiko hamarkadatik aurrera eraikia, eta batez ere bizitegi-erabilerak hartzen ditu bere barruan.

Guztira 206.976 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruaren baldintza orokorrak finkatzea, bizitegi-eraikuntzari eta bere baldintza fisiko eta erabilerakoei, zein zuzkidura-esparruari –espazio libreak eta ekipamenduak– dagokienean.
- * Halaber, bide-sistema mantentzea. Sistema hori Marrutxipiko behe-ibarrean saihesbidetik auzora aurreikusitako lotura zuzenarekin osatuko da.
- * Zarategi pasealekuan (ikastetxearen mendebaldean) eta Mons pasealekuan (Basotxiki kalearen eta kiroldegiaaren artean) egoiliarrentzako zorupean aparkalekuen balizko antolamenduaren aurreikuspena.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ IN.05 – Eraikuntza irekiko bizitegi" zona. (Azalera: 178.327 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean⁽¹⁾: 146.934 m²(s)
Sestra gainea hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.
- * Sestrapean:
Zona global osoan sestrapean baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

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

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 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:

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako zona globalerako orokorrean ezarritakoak.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa.

Eraikigarritasun horren eta babes ofizialeko erregimenaren arteko lotura finkatzen da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan. Hauen arabera sustatu ziren esparruan dauden eraikuntzak.

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

(Azalera: 28.649 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintzak zona globaleko tipologia honentzako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

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

* 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.

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

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

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

D.- Lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Lursail-zatiketako gaur egungo baldintzak finkatzen dira.

E.- Jabari-baldintza partikularrak.

Gaur egun dauden erabilera xehatuko (azpi)zonen jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

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

F.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Esparru honetan antolatutako azpizona xehatueterako ezarri dira baldintza horiek ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) plan honetan, oro har.

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

Orokorrean hiri-lurzoru finkatua da, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza duten lursailak hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzea kaltetu gabe.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, esparru hau sartuta dagoen Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoei lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

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...) dagokienez, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziaren emaitzak hartu beharko dira kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Erabilerak haztatze koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienez, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan adierazitakoa jarraituko da.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IN.06 DONOSTIAKO SAIHESBIDEA" (Intxaurrondo) (Polloe zatia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua bat dator Polloe eta Intxaurrondoko tunelen artean kokatutako errepide-saihesbideak okupatutako lurzoruarekin.

Guztira 52.164 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Errepide-saihesbidea finkatzea, baina Eremu Funtzionaleko bigarren ingurabidea zabaldu ondoren hura aldatzeko aukera kontuan hartuta.
- * Testuinguru horretan saihesbide horren beste lotunea antolatuko da Marrutxipin.
- * Errepide-saihesbide horrek bizitegi-eremu mugakideetan sortzen duen soinu-inpaktua murrizteko neurriak hartzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "E.10/IN.06 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 52.164 m²)

Eraikuntza eta erabilerako erregimena da Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan "E.10 Bide-sistema orokorra" tipologiako zona globaletarako orokorrean ezarritakoa.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatuko dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan ezartzen da, indarrean dagoen erregimena finkatuta, eta saihesbidearen lotune berri baten aurreikuspenaren ondoriozko beharrezko berregokitze proposak sartuta.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Programatzeko erregimen orokorra:

Marrutxipin proiektatutako lotura berria programatu eta gauzatuko da bere inguruan Administrazio eskudunak (Gipuzkoako Foru Aldundia) errepide-saihesbide horretan ezarriko dituen irizpideetara egokituta.

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

B.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Marrutxipin errepide-saihesbidearen lotune berria gauzatu eta ordaintzea, gai horretan eskudun den Administrazioaren (Gipuzkoako Foru Aldundia) zeregin eta obligazioa da berari dagozkion inbertsioen esparruan.

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, indarrean dagoen erregimena finkatuta, eta errepide-saihesbidean lotura berri baten aurreikuspenaren ondoriozko berregokitze egokiak eginda.

B.- Antolatutako azpizona xehatueta erabilera-baldintzak.

Esparru honetan antolatutako azpizona xehatueta ezarri dira baldintza horiek ("2.1 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentua) plan honetan, oro har.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lurak hiri-lurzoru finkatuak dira.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, esparru hau sartuta dagoen Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoei lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez dira erregimen hori arautzeko aurreikuspenak ezartzen, eta horren inguruan aurreko III. epigrafean (4. idatz-zatia) adierazitakoa bete beharko da.

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IN.07 BARATZATEGI" (Intxaurrondo)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Errepide-saihesbidearen Hegoaldean kokatutako Intxaurrondoko hiri-zabaltzeari dagokio. Esparrua Polloeko hileritik –Mendebaldea– Garberaraino –Ekialdea– zabaltzen da. Eta Hegoaldean, Lau Haizeta parkeko Ametzagaina landa jolas-eremuarekin mugatzen du.

Guztira 612.159 m²-ko azalera du.

Ia oso-osorik garatutako esparrua da, aurreko mendeko laurogeiko hamarkadan eraikitzen hasita, batez ere bizitegi-erabilerak izan ditu.

Esparruaren mutur batean dago Guardi Zibilaren kuartela. Halaber, esparruan ere suhiltzaileen etxe berria eraikitzen ari dira. Esparruaren Hegoaldeko muturrean, Ametzagainaren ondoan eta Lau Haizeta parkerako sarrera gisa Otxoki hiri-parkea dago.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Osorik garatutako esparrua da, eta bere ezaugarri morfologikoak finkatzeko planteatzen dute bertan dagoen eraikigarritasuna nabarmen handitu gabe. Bertan egindako aurreikuspen berriak mugikortasunarekin eta garraioarekin lotutako gaiak konpontzera eta ekipamendu-arloan hobekuntzak egitera bideratuta daude.
- * Beraz, bizitegi-eraikigarritasuna, eta espazio libre eta ekipamenduei buruzko tokiko zuzkidura-baldintzak finkatzen dira. Hala ere, azken hauek, Suistegi-ko kirol-instalazio berrien –kiroldegia eta igerilekuak– eta gazteentzako zuzkidura-bizitokiaren aurreikuspenaren bitartez hobetuko dira.
- * Garraio publikoa erabiltzeko eta mugikortasuna hobetzeko elementu berrien aurreikuspenak honako baldintza hauen bitartez zehazten dira:
 - Bide-sistema osatzea, Marrutxipiko behe-ibarrean errepide-saihesbidetik auzora lotura zuzena eraikitzeko aurreikuspenarekin.
 - Sagastieder plazan Euskotrenen proiektatutako geltoki berrira sarrera antolatzea, bertako trenbide-sarea bikoizteko proposamenaren testuinguruan.
 - Beharko biribilgunearen ondoan, Loiola auzoarekin lotzeko igogailua ezartzea.
- * Egiturako ekipamenduari dagokionean, gaur egun eraikitzen bukatzen ari diren suhiltzaileen etxe berria eta Guardi Zibilaren kuartelaren instalazioak finkatzen dira. Azken honen barruan sartu dira egindako eta egiten ari diren eraikuntza berriak.

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

Azken aurreikuspen honekin lotuta, "IN.07.1 Intxaurrondoko kuartela" Azpiesparrua mugatzen da. Bertan, Plan Berezia idaztea aurreikusi da bertako antolamendu xehatua zehaztu ahal izateko.

- * 1995eko Plan Orokorra garatuz idatzitako plangintza baliozkotzen da. Zehazki honako dokumentu hauek baliozkotzen dira:
 - Zatiko Planaren aldaketa, Intxaurrondo Hegoa LHko irakaskuntza-ekipamenduko lursailarekin lotuta (behin betiko onarpena: 2000/02/25)
 - Guardia Zibilaren Kuartelaren aldamenean zuzkidura-bizitokitara zuzendutako ekipamendu-lursailerako Plan Berezia (behin betiko onarpena: 2001/07/13)
 - Gazteentzako zuzkidura-bizitokitarako ekipamenduko lursail berrirako Plan Berezia (behin betiko onarpena: 2004/01/26)
 - Hiri Erreformatarako Plan Berezia "g.000" kirol-lursailerako (behin betiko onarpena: 2008/05/30)
 - Hiri Erreformatarako Plan Berezia Garbera Garbiguneko lursailerako (behin betiko onarpena: 2008/07/24)
 - BEPB Suhiltzaileen Etxeko lursailerako (behin betiko onarpena: 2009/07/30)
 - RBL 25 lursailaren (gaur egungo "a.30.1") Xehetasun Azterlana (behin betiko onarpena: 1998/05/13).
 - Lau Haizeta Ikastola eskola-lursailaren Xehetasun Azterlana (behin betiko onarpena: 1998/08/31).
 - Atzegi lursailaren Xehetasun Azterlana Bustintxulon (behin betiko onarpena: 2005/01/25).

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.20 / IN.07 – Zabalguneko bizitegi" zona. (Azalera: 379.231 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

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

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko 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 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:

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

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa.

Eraikigarritasun horren eta babes ofizialeko erregimenaren arteko lotura finkatzen da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan. Hauen arabera sustatu ziren esparruan dauden eraikuntzak.

c) Zuzkidura-bizitokiak.

Zuzkidura-bizitokiak ezartzeko lursail bat antolatuko da esparruan, 1.921 m²-ko azalerarekin.

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

1.2.- "E.10/IN.07 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 64.494 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) zona globaleko tipologia honetarako orokorrean ezarritakoak.

1.3.- "F.10 / IN.07 – Hiri-espazio libreen sistema orokorra" zona. (Azalera: 49.304 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) zona globaleko tipologia honetarako orokorrean ezarritakoak.

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

1.4.- "G.00 /IN.07 - Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" zona (Azalera: 119.130 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) zona globaleko tipologia honetarako orokorrean ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatuko dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan ezartzen da, aurretik indarrean zegoen plangintzarekin bat etorruta, eta "IN.07.1 Intxaurrondoko kuartela" Azpiesparruari dagokion zatia salbuetsita. Aipatutako helburuarekin, azpiesparru honetarako Plan Berezi bat idatziko da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Programatzeko erregimen orokorra:

- * Hiri-eboluzioaren eta udal-barrutian lurzoruaren okupazioaren estrategiaren arabera, Planaren denbora-horizontearen barruko esparruan aurreikusitako antolamendua gauzatzea aurreikusi da.
- * Marrutxipin proiektatutako lotune berria, eta Euskotreneko sareko Intxaurrondoko geltoki berria eta trenbidea bikoizteko lanak, kasu bakoitzeko Administrazio eskudunaren aurreikuspenen arabera gauzatuko dira.
- * Suistegiko kiroldegi berria, eta Loiola eta Intxaurrondo arteko igogailua, Plan Orokorra indarrean dagoen bitartean eraikiko dira.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

"IN.07.1 Intxaurrondoko kuartela" Azpiesparrurako Plan Berezia Plan Orokorra indarrean dagoen bitartean idatziko da.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena

- * Saihesbidearekin lotura berria egiteko kostuak arlo horretan eskudun den Administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia) ordainduko ditu bere inbertsioen esparruan.
- * Trenbide-azpiegitura berria gauzatzeak eragindako kostuak Euskotrenek ordainduko ditu erakunde honen inbertsioen esparruan.

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

- * Suistegiko kiroldegia Donostiako Udalak eraikiko du, Loiola-Intxaurren igogailua bezala, Administrazioa beste erakunderen baten laguntza jasotzea eragotzi gabe, Pasaia badiaren multzoa berrantolatze egin beharreko lanen testuinguruan, zein beste edozein arrazoi-motarengatik.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

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

Hori guztia, Suistegiko kirol-lursaila, Marrutxipiko bide-lotuneari dagokion lursaila eta tarteka egokitzen den suhiltzaileen etxearen lursaila mugatzen, eta Sagastieder plaza espazio libre gisa finkatzen sartutako alaketak salbuetsita. Ondorioz, Castelao eta Suistegi parkeen mugak arautuko dira.

- * "IN.07.1 Intxaurren doko kuartela" azpiesparruari dagokion zatian, baldintza horiek aipatutako helburuarekin idatziko duten Plan Berezian definituko dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * "IN.07.1 Intxaurren doko kuartela" azpiesparruan, azpiesparruaren multzoaren eta lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa idatzi beharreko Plan Berezian definituko da.

- * Hirigintza-esparruaren gainerakoan:

- Sestra gainean:
Lursailetan gaur egun dauden eta baimenduta dauden eraikuntzen formari (oinplanoan okupazioa, altuera eta solairu-kopurua) lotutako eraikigarritasuna orokorrean finkatzen da, aplikatu beharreko plangintzarekin bat etorrira.
- Antolamendu xehatuaren emaitzako 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. "IN.07" (Jarr.)

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

- * "IN.07.1 Intxaurrondoko kuartela" azpiesparruan, baldintza horiek idatzi beharreko Plan Berezian definituko dira.
- * Hirigintza-esparruaren gainerakoan:
 - Sestra ganean, baldintza horiek dira lursail horietako bakoitzean gaur egun dauden finkatutako eraikuntzen lerrokaduren eta formaren (solairu-kopurua eta altuera) emaitzazkoak, plangintza baliozkotua ere kontuan hartuta.
 - 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.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * "a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailetan, gaur egun bertan dauden eraikuntzen atzeraemangune-baldintzak finkatzen dira.
- * Gaur egungo lursail-zatiketako baldintzak finkatzen dira, espazio publikoan proiektatutako esku-hartzeek aurreikusitako berregokitzeak kaltetu gabe.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Esparru honetan antolatutako azpizona xehatueterako ezarri dira baldintza horiek ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) plan honetan, oro har.

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Gaur egungo jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira, espazio publikoan proiektatutako esku-hartzeek aurreikusitako berregokitzeak kaltetu gabe.

2.- Hiri-lurzorua kategoriaz.

Orokorrean hiri-lurzoru finkatua da, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza duten lursailak hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzea kaltetu gabe.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, esparru hau sartuta dagoen Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoei lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

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 koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, orokorrean 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 adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IN.08 DONOSTIAKO SAIHESBIDEA" (Intxaurrondo) (Intxaurrondo zatia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparru hau bat dator Intxaurrondoko tunelaren eta "guraizeko" lotunearen artean kokatutako errepide-saihesbideak okupatutako espazioarekin. Bertan ere sartuko dira Herrerako, Martuteneko eta Intxaurrondoko (Garberako biribilgunea) sarbideak.

Guztira 202.893 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Errepide-saihesbidea finkatzea, baina Eremu Funtzionaleko bigarren ingurabidea zabaldu ondoren bertan hiri-erlaketarako aukera kontuan hartuta, honako esku-hartze hauekin:
 - Garberako lotunea osatzea, Herrera-Frantzia eta Herrera-Intxaurrondo mugimenduak bermatuko dituen zubibidea eraikita.
 - Herrerarako sarbideak berrantolatzea, Txingurrin beste biribilgune bat aurreikusita.
 - Garberako biribilgunea finkatzea.
- * Aldi berean, "saihesbideak" inguruko bizitegi-eremuetan sortutako soinu-inpaktua murrizteko neurriak hartzea proposatzen dute.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "E.10/IN.08 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 202.893 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokorraren honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) zona globaleko tipologia honetarako orokorrean ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

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

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan ezartzen da, indarrean dagoen erregimena finkatuta, eta Planaren aurreikuspen berrien ondoriozko beharrezko berregokitze proposak sartuta.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A.- Programatzeko erregimen orokorra:

Errepide-saihesbideko lotunea berritu eta osatzeko, eta Herrerako sarbideak berritzeko neurrien programazioa egokituko da, horren inguruan arlo honetan eskudun den Administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia) zehaztuko dituen irizpideetara.

B.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Arlo horretan eskudun den Administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia) gauzatu eta ordainduko ditu bide-lan horiek, bere berezko inbertsioen esparruan.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio xehatua" planoan biltzen dira, indarrean dagoen erregimena finkatuta, eta saihesbidean lotura berri baten aurreikuspenaren ondoriozko berregokitze proposak eginda.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Oso-osorik hiri-lurzoru finkatua da.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, esparru hau sartuta dagoen Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoei lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspen bereziak.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IN.09 GARBERA" (Intxaurrondo)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua kokatua dago errepide-saihesbidearen ibilbidearen Hegoaldean, eta zati handi batean esparruarekin mugatzen duen "guraizea" izeneko lekuaren lotunearen Ekialdean .

Gainera, Lau Haizeta parkearekin ere mugatzen du. Ametzagaina eta Larratxoko moduluen artean dago, parke horren barruko landa-ingurunean kokatutako jolaserako eremu publikoen artean.

Merkataritzako azalera handi bat barne hartzen duen hiri-garapenak finkatutako esparrua da.

Guztira 227.748 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Bertan dagoen azalera handiko saltokigunea finkatzea, bai eta bertarako irisgarritasun-baldintzak ere.
- * Esparruan "Garbigune" bat ezartzeko aurreikuspenak finkatzea.
- * Esparruan Intxaurrondo-Altza arteko oinezko eta bizikletentzako bidea finkatzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "B.20 / IN.09 – Hirugarren Sektoreko Erabilera" zona (Azalera: 225.084 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean 47.250 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.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gainean
 - Eraikuntzaren profila: II
 - Eraikuntzaren altuera: 10,00 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.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintzak dira Plan Orokor honetan "B.20 Hirugarren sektoreko erabilera" izeneko zona globalerako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) orokorrean ezarritakoak.

Merkataritza Azalera Handi bati dagokion erabilera-modalitatea barne hartzen duen zona da.

1.2.- "E.10/IN.09 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 2.664 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) zona globaleko tipologia honetarako orokorrean ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan ezartzen da, hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen erregimena finkatuta.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira, indarrean dagoen plangintza baliozkotuta.

Gainazalean antolatu beharreko ibilgailuen gehieneko (3.100 plaza) eta gutxieneko (2.500 plaza) aparkaleku-kopuruak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua da, lurzoruari eta hirigintzari buruzko lege berriaren arabera eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza duten lursailak hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzea kaltetu gabe.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, esparru hau sartuta dagoen Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoei lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.