



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

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

Hamairugarren Liburua
LOIOLA (LO)

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.

Hamahirugarren liburua
LOIOLA (LO)

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

TALDE IDAZLEA

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

LAGUNTZAILEAK

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

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

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

LANEN ZUZENDARITZA

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

AURKIBIDE OROKORRA

"1. MEMORIA" DOKUMENTUA.

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

"2. HIRIGINTZA ARAUAK" DOKUMENTUA.

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

"3. KATALOGOA" DOKUMENTUA

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

"5. PLANOAK" DOKUMENTUA.

AURKIBIDE OROKORRA

LEHEN LIBURUA

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

BIGARREN LIBURUA

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

HIRUGARREN LIBURUA

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

LAUGARREN LIBURUA

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

BOSGARREN LIBURUA

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

SEIGARREN LIBURUA

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

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

"Intxaurreondo" (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. LO.01	"Loiolako Lorategi Hiria"	1
- A.U. LO.02	"Loiola"	7
- A.U. LO.03	"Igeltegi"	12
- A.U. LO.04	"Loiolako Kuartelak"	16
- A.U. LO.05	"Txomin Enea"	20

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. "LO.01 LOIOLAKO LORATEGI HIRIA" (Loiola)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Urumea ibaiaren ertzean kokatua. Mugak: Ipar-ekialdean, Urumea ibaia bera; Hego-ekialdean, Euskotreneko trenbidea; Ipar-mendebaldean, Donostiako saihebidia; eta Hego-mendebaldean, Hernaniko errepidea. 66.896 m²-ko azalera du.

Zati bat eraikuntza isolatuek –gehienak– okupatzen dute auzoko kultur etxearekin batera. Bertan ere nagusi den bizitegi-erabilerarekin bateraezina den kanpoaldeko jardueraren bat aurkituko dugu.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruaren erabateko berrantolaketa, bi gai edo eskaera diferenteren erantzun behar dien irtenbide batekin. Alde batetik, Plan Orokor honen esku hartzeko irizpide orokorren aplikazioa hiri-ingurunean eskura dagoen lurzorua bidezko erabilera egiteko premiari dagokionean. Bestetik, Plan honen Aurrerapena jendaurrean jartzeko prozesuaren emaitza ikusita, bertan dagoen eraikuntza mantentzea, azpiegitura orokorreko elementuek eragiten ez duten zatietan gutxienez.

Premisa horiek kontuan hartuta, antolamendu berriak batez ere lursail hutsak etxebizitza kolektiboko erakinekin beteko lituzke, ibaiaren eta Egiarako errepidearen arteko lurra bizitegi-eraikinik gabe utziz, aurrerago aipatuko den Azterlan Hidraulikoan adierazitakoari jarraituta, eta lur hori erriberako pasealekua bezalako zuzkidura-erabileretara zuzenduta.

Aurreikusitako eraikuntza berriei lotutako sestra gainean proiektatutako eraikigarritasun berria guztira 31.000 m²(s)-ra heltzen da; horietatik 6.000 m²(s) hirugarren sektoreko erabilerara zuzenduko dira, eta 25.000 m²(s) bizitegi-erabilerara, babes ofizialeko 100 etxebizitza eta sustapen libreko 161 etxebizitza inguru eraikita. Eraikigarritasun eta etxebizitza horiei gehitu behar zaizkie finkatuei lotutakoak.

- * Urumea ibaiaren ibilguaren tratamendurako behar diren urbanizazio-obrak gauzatzea, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Saileko Uren Zuzendaritzak (gaur egun Uraren Euskal Agentzia-URA) idatzitako "Urumea ibaiaren ibilguaren antolamenduari buruzko azterlan hidraulikoaren" gomendioak praktikara eramanez.
- * Loiola-Amara aldera eraikitzea saihebidearen irteera-adarra, Foru Aldundiko Errepide Departamentuak aurreikusitako soluziotik (1995eko Plan Orokorrean sartutakoa) diferentea, bizitegi-garapena gehiegi ez oztopatzeko.

Horrenbestez, Iparraldetik Loiolara doan gaur egungo sarrera berriz egin behar da Loiola-Amara-Egia konexioetarako bide-erreformen testuinguruan.

- * Hori guztia behar bezala aztertu eta baloratuko da aipatutako Esparruaren erreforma-jarduna gauzatzeko egitea proposatzen den Plan Berezian.

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

Halaber, "LM.01 Loiolako Lorategi Hiria" eta "AM.05 Loiolako Erriberak" izeneko eremuetan, Urumea ibaiaren ezker aldean, Euskotreneko eta Egiako zubien artean bidegorri eta oinezkoentzako pasealekua egokitzeko plan berezia (behin betiko onarpena: 2007ko otsailaren 27a) hartuko du kontuan plan berezi horrek berau baliozkotu edo aldatu behar denean.

- * Urbanizaziorik ez duelako eta/edo urbanizazio nahikoa ez duelako hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu eta kategorizatzen diren esparru honetako lurrek Plan honetan, orientabide gisa, iradokitako "AAI.II.17" jardun integratuko esparrua osatzen dute, bertan sustatu behar den plangintza berezian behin betiko mugatzea kaltetu gabe.
- * Itsas eta lehorreko jabari publikoa, eta honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo erabilerak eta jarduerak ezartzeko helburuarekin), dagokion babes-zortasuneko zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta bere Araudian xedatutakora egokituko da.

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

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

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

- * Iparralde-Hegoalde ardatzean garraio kolektiborako gordetako plataforma ezartzeari dagokionean, gaur egun horren inguruan egiten ari den Bideragarritasun Txostenean erabakitakoa beteko da.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ LO.01 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 56.222 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

* Sestra gainean

- Eraikuntza finkatua (gutxi gorabehera): 6.272 m²(s)
Egin beharreko Plan Bereziak finkatu beharreko lursailak zehaztuko ditu.

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

Finkatutako lursail horietan hirigintza-eraikigarritasun arauemailea lursail bakoitzean dagoen eta finkatuta dagoen eraikuntzaren formaren emaitzazkoa izango da.

- Eraikigarritasun berria: 31.000 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 arautzen duten parametroak.

- * Sestra gainean.
 - Eraikuntza finkatua.
Bertan dagoen eta finkatua dagoen eraikuntza gaur egun dituen parametro formalekin baliozkotzen da.
 - Eraikuntza berriak: esparruan sustatuko den Plan Bereziak finkatu beharko du esparru horren antolamendu xehatua zehaztu ahal izateko.
- * 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 Plan Orokor honetan ezarritako "A.30" tipologiako zona globalarenak dira.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
 - * Guztizko bizitegi-eraikigarritasun antolatua: 25.000 m²(s)
 - * Ordezkatu beharreko egin dagoen eraikigarritasuna (VL)..... 5.903 m²(s)
 - * 1995eko plan orokorrean aurreikusitako eraikigarritasuna (BOE) 2.580 m²(s)
 - * 1995eko P.O.ean aurreikusitako eraikigarritasuna (V.L.)..... 4.695 m²(s)

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

* Bizitegi-eraikigarritasun berria (hazkuntza):	16.517 m ² (s)
- BOEko erregimenera lotua (%20):	3.303 m ² (s)
- ETko erregimenera lotua (%20):	3.303 m ² (s)
- Sustapen librekoa (%60):	9.911 m ² (s)

- c) Eraikigarritasun berriko gainerakoa baimendutako beste erabileretara (hirugarren sektorekoa...) zuzendua:..... 6.000 m²(s)

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

1.2.- "E.10/LO.01 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 10.674 m²)

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruari buruzko Plan Berezia landu eta bideratuko da bere antolamendu xehatua zehazteko.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Irizpide orokorrak.

Esparruaren hirigintza-garapena eta Urumea ibaiaren bideratze berria –Eusko Jaurlaritzako Uren Sailak definitu beharrekoa (Uraren Euskal Agentzia–URA)– bateragarri egin beharko dira.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

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

Ekimen publikoko esku-hartzeak gauzatzeko ez da eperik ezarri. Epe horiek Loiola-Amara aldera doan saihezbidearen irteera-adarra gauzatzean zehaztuko dira.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

Egin beharreko Plan Bereziak finkatuko du.

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, ondoren adieraziko ditugun baldintzatzaileekin erlazionatutako esku-hartze irizpideak –beste hainbaten artean– hartu behar dira kontuan:

- * "C.3. Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes-zona".
- * "C.4. Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak".
- * "C.5. Lurpeko urak babesteko esparruak".
- * "C.8. Urpean gera daitezkeen eremuak".
- * "C.10. Eremu akustikoak".
- * "C.12. Poluituta egon daitezkeen lurzorua".

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Loiolako antzinako garbategiko eraikina –Aralar Mendiaren kalea, 17– Plan Orokor honetako Katalogoko IV. Mailan integratua dago.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

"LO.01 Loiolako Lorategi Hiria" esparruaren urbanizazio-erregimena bertan sustatuko den Plan Bereziaren zein hura garatzeko egingo diren proiektuetan definituko da.

A.U. “LO.01” (Jarr.)

Urbanizazio Proiektua eta Urumea ibaiaren bideratze berria –Eusko Jaurlaritzako Uren Sailak definitu beharrekoa (Uraren Euskal Agentzia–URA)– bateragarri egin beharko dira, ibaiertzeko pasealekua antolatze onartutako Plan Berezia ere kontuan hartuta.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

- * “LO.01 Loiolako Lorategi Hiria” esparruari dagokionean, egin beharreko Plan Berezia definituko dira eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programa jarraituta garatuko dira baldintza horiek.
- * Bideratzeko obrak Eusko Jaurlaritzako Uren Sailak (Uraren Euskal Agentzia–URA) gauzatu eta ordainduko ditu.
- * Erabileren haztatze-koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan ezarritakoa jarraituko da.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

Plan honetako “1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena” dokumentuan 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. "LO.02 LOIOLA" (Loiola)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparruak triangelu baten forma du. Mugak: Iparraldean, Euskotreneko trenbidea; Ekialdean, Urumea ibaia; eta Mendebaldean, Hernaniko errepidea. 58.873 m²-ko azalera du.

Batez ere bizitegi-erabilerek okupatuta, auzoaren erdigunea osatzen du, eta duela gutxi bertako hiri-egitura hobetu da "Loiolatarra-Plazaburu" ingurunean gauzatzen ari den esku-hartzearen ondorioz, eta kasurako egindako Plan Berezian oinarrituta, .

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea eta indarrean dagoen garapen-plangintza baliozkotzea (1995eko Plan Orokorraren testuinguruan sustatua), honako dokumentu hauez osatuta:

- "LM.02.1 Loiolatarra- Plazaburu" AIUren BEPB (behin betiko onarpena: 02/02/28).
- "LM.02.1 Loiolatarra- Plazaburu" AIUren BEPBren aldaketa (behin betiko onarpena: 05/02/22)

- * Iparraldea-Hegoaldea ardatzean garraio kolektiborako gordetako plataforma ezartzeari dagokionean, gaur egun horren inguruan egiten ari den Bideragarritasun Txostenean erabakitakoa beteko da.

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

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

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

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ LO.02 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona.

(Azalera: 44.658 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:

- "a.20 Zabalgune arrunteko bizitegi" tipologiako lursailetan, hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da Arau Partikular honetan definitutako eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak aplikatu izanaren emaitzazkoa.
- "a.30" tipologiako lursailetan, sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.

* Sestrapean:

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:

- "a.20 Zabalgune arrunteko bizitegi" tipologiako lursailetan, eraikuntzaren forma da Plan honetako Hirigintza Arau Orokorraren lursail-mota honetarako ezarritako irizpide orokorren aplikazioaren emaitzazkoa.
- "a.30" tipologiako lursailetan, sestra gainean dauden eraikuntzen 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.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

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

1.2.- "E.10/LO.02 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 9.286 m²)

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

1.3.- "E.20/LO.02 – Trenbide-sistema orokorra" zona. (Azalera: 4.929 m²)

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoruz gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Garapen baliozkotuko plangintzaren (II. paragrafoan aipatutakoa) zehaztapenak finkatzen dira.

Esparruaren gainerakoan antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:

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

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

- "a.30" eta "g.00" tipologiako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasuna da bertan dauden eraikuntzen lerrokaduren eta gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa.

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

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

- * Sestra gainean:
 - "a.20" tipologiako lursailetan, eraikuntzaren forma da Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan lursail-mota honetarako ezarritako irizpide orokorren aplikazioaren emaitzazkoa.
 - Gainerako lursailetan baldintza horiek lursail bakoitzean dagoen eraikuntzak definitzen ditu.
- * Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak eraikitze baldintza partikularrak.

Halako izaera dute Arau Partikular hauetako "eraikuntza-baldintzak" grafikoan eta plangintza baliozkotuan ezarritako zehaztapenek.

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

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

Testuinguru horretan, ondoren adieraziko ditugun baldintzatzaileekin erlazionatutako esku-hartze irizpideak –beste hainbaten artean– hartu behar dira kontuan:

- * "C.3. Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes-zona".
- * "C.4. Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak".

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

- * "C.5. Lurpeko urak babesteko esparruak".
- * "C.8. Urpean gera daitezkeen eremuak".
- * "C.10. Eremu akustikoak".

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

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

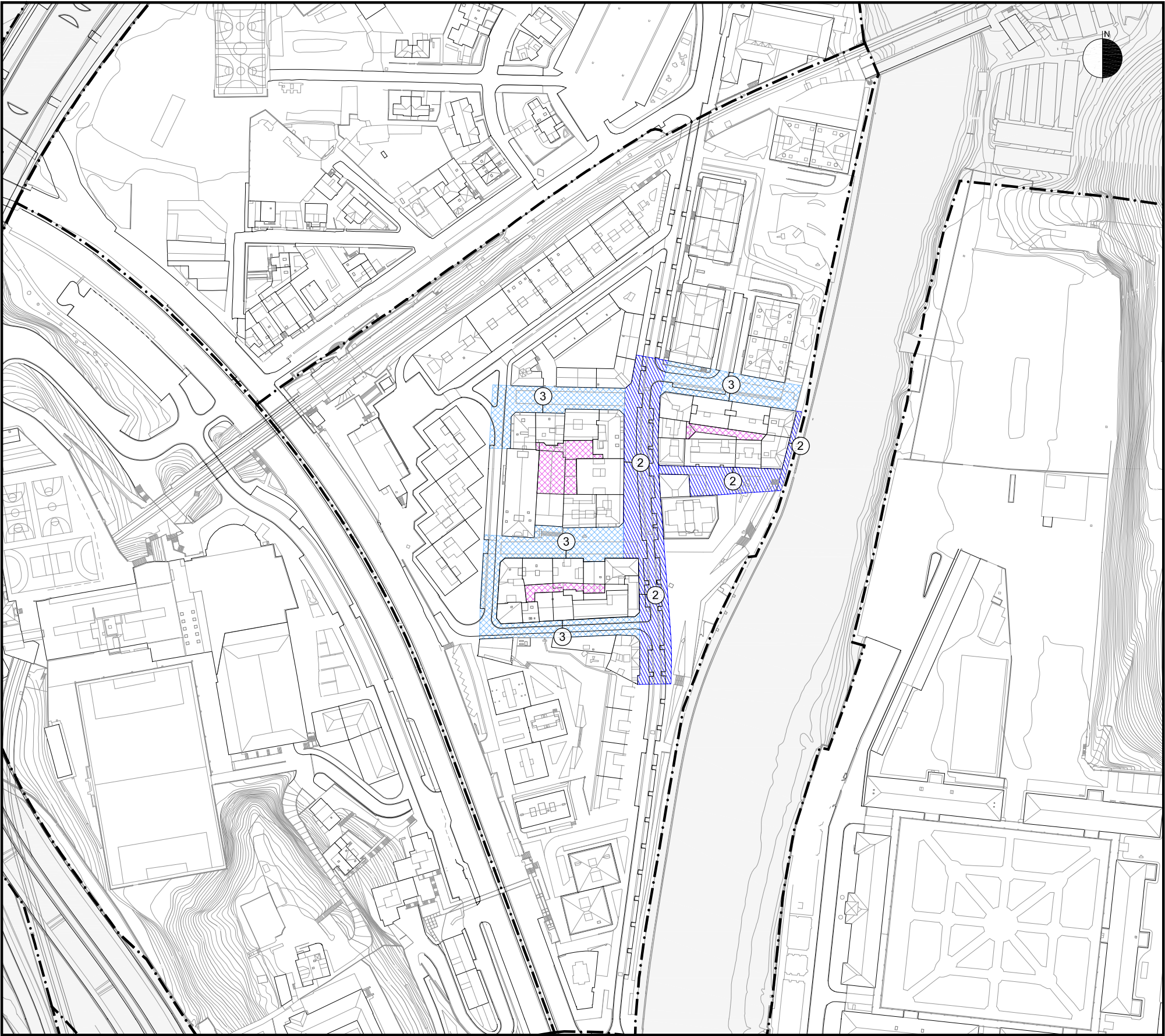
VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

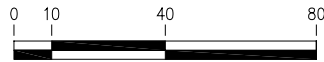
1. Eraikuntza- eta jabari-baldintzak.

"LO.02 Loiola"



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

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



1:2.000 ESKALA

A.U. "LO.03 IGELTEGI" (Loiola)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Hernaniko errepidearen, Donostiako saihesbidearen eta Hegoaldetik tunel bidez gurutzatzen duen ADIFen trenbidearen artean kokatutako esparrua. 100.522 m²-ko azalera du.

1995eko Plan Orokorra onartu aurreko zein ondorengo plangintzen arabera garatuta dago oso-osorik.

Eraikuntza nagusiki bizitegi-eraikuntza da bloke irekian, La Salle ikastetxearen eta honen ondoan dagoen hirugarren sektoreko erabilerarako eraikinaren salbuespen aipagarriekin.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea, bertako eraikigarritasuna handitzea aurreikusi gabe (sestrapeko eraikigarritasunari buruzko salbuespenarekin), eta bertan eragina duen egindako plangintza baliozkotzea. Plangintzan honako dokumentu hauek bilduko dira:
 - "LM.03" AIU La Salle BEPBren aldaketa (behin betiko onarpena: 97/11/03).
 - "LM.03" AIU Laboratorios Vitafarma BEPB (behin betiko onarpena: 99/10/19).
 - "LM.04 Liborio Enea" AIUren "LM.04.1" UE Xehetasun Azterlana (behin betiko onarpena: 97/09/17).
 - "LM.04 Liborio Enea" AIUri buruzko Plan Orokorraren aldaketa (behin betiko onarpena: 98/06/09).
- * Iparraldea-Hegoaldea ardatzean garraio kolektiborako gordetako plataforma ezartzeari dagokionean, gaur egun horren inguruan egiten ari den Bideragarritasun Txostenean erabakitakoa beteko da.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ LO.03 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 93.354 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
Irabazizko izaerako lursail eraikigarrietan, sestra gainea hirigintza-eraikigarritasuna eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.

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

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
Lehendik eta baliozkotuta dauden eraikuntzen 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 Plan Orokor honetan ezarritako "A.30 Eraikuntza Irekiko Bizitegia" zona globalarenak dira.

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

1.2.- "E.10/LO.03 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 6.485 m²)

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

1.3.- "E.20/LO.03 – Trenbide-sistema orokorra" zona. (Azalera: 684 m²)

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

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

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

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

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

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

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan erregulatutako eremu akustikoei lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Patxilardegi baserria (Hipika bidea, 04) eraikina Plan Orokor honetako Katalogoko I. mailan sartuta dago.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

Erabileren haztatze-koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, 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. **LO.04 LOIOLAKO KUARTELAK** (Loiola)

I.- **AZALERA ETA MUGAKETA**

Loiolako herrigunearen parean Urumea ibaiaren eskuinaldean kokatutako esparrua. Mugak: Hego-mendebaldean, ibaia bera; eta Ipar-ekialdean, Ametzagainako hegala. 171.025 m²-ko azalera du.

Defentsa Ministerioko instalazioek okupatzen dute. Instalazio horien artean daude kuartelak, zerbitzu osagarriak eta militarrentzako bizitegi-eraikinak.

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

- * Bertan dauden eraikuntzen garapena eta erabilera finkatzea, ondoren adieraziko den aurreikuspenean eragina duena salbuetsita.
- * Urumea ibaiaren bideratzea aldatzea, Ipar-ekialderantz mugituz eta ibilgu berriarekin kuartelen esparruko lurra okupatuz, "Txomin Enea" esparruan aurreikusitako errepide-eta trenbide-azpiegiturak ezartzeko nahikoa espazio izateko. Bertan ere ibaiertzeko pasealekua sartuko da. Pasealeku honi beharrezkoak dituen baldintza geometrikoak eman behar zaizkio.
- * Urumea ibairako aurreikusitako bideratzeak kuarteleko instalazioetan aipatutako eraikin osagarrietakoren batek –antolamenduz kanpo aitortzen dira– gaur egun okupatzen dituen lurretan eragiten du.
- * Halaber, honen inguruan ere kontuan hartuko dira Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Saileko Uren Zuzendaritzak (gaur egun Uraren Euskal Agentzia – URA) idatzitako "Urumea ibaiaren ibilguaren antolamenduari buruzko azterlan hidraulikoa"ren gomendioak.
- * 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, Arau Partikular hauetako "5. Kosta Legearen Aplikazioa. Loiola" planoan grafiatuko dira jabari publiko hori mugatzeko linea, itsasoaren erribera eta dagokion babes-zortasuneko zona.

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

Dena den, proposatutako Urumea ibaia bideratzeko obrak gauzatzeaz gain, beste hainbaten artean Kosta Legearen "12.6". eta bere Araudiaren "27" artikuluetan ezarritako irizpideen arabera, zehaztapen horiek berriz definituko dira, "Arau Partikular" honetan bertan sartutako "1. Kosta Legea aplikatzeko baldintzak" grafikoan adierazitako zentzuan.

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

Gaur egungo ibilguak okupatu eta/edo eragindako lurren eta esparruen hirigintza-erregimena (proposatutako berria kanpoan utzita), edozein kasutan ere, Plan honetan ezarritakoa izango da.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "G.00 /LO.04 – Ekipamendu komunitarioaren sistema orokorreko" zona (Azalera: 171.025 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

- * Esparruan dauden eraikuntzak finkatu egiten dira.
- * Gainerakoan, Plan Orokor honetan ezarritako "G.00 Ekipamendu komunitarioaren sistema orokorreko" tipologiako zona globaletako eraikuntzako baldintza orokorrak aplikatu ahal izango dira.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Plan Orokor honetan ezarritako "G.00 Ekipamendu komunitarioaren sistema orokorreko" tipologiako zona globaletako erabilerako baldintza orokorrak aplikatuko dira.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoruz gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

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

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

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

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru finkatuak dira.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

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

Testuinguru horretan, ondoren adieraziko ditugun baldintzatzailleekin erlazionatutako esku-hartze irizpideak –beste hainbaten artean– hartu behar dira kontuan:

- * "C.3. Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes-zona".
- * "C.5. Lurpeko urak babesteko esparruak".
- * "C.8. Urpean gera daitezkeen eremuak".
- * "C.10. Eremu akustikoak".

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

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

Horren inguruan ez da zehaztapen partikularrik ezarri.

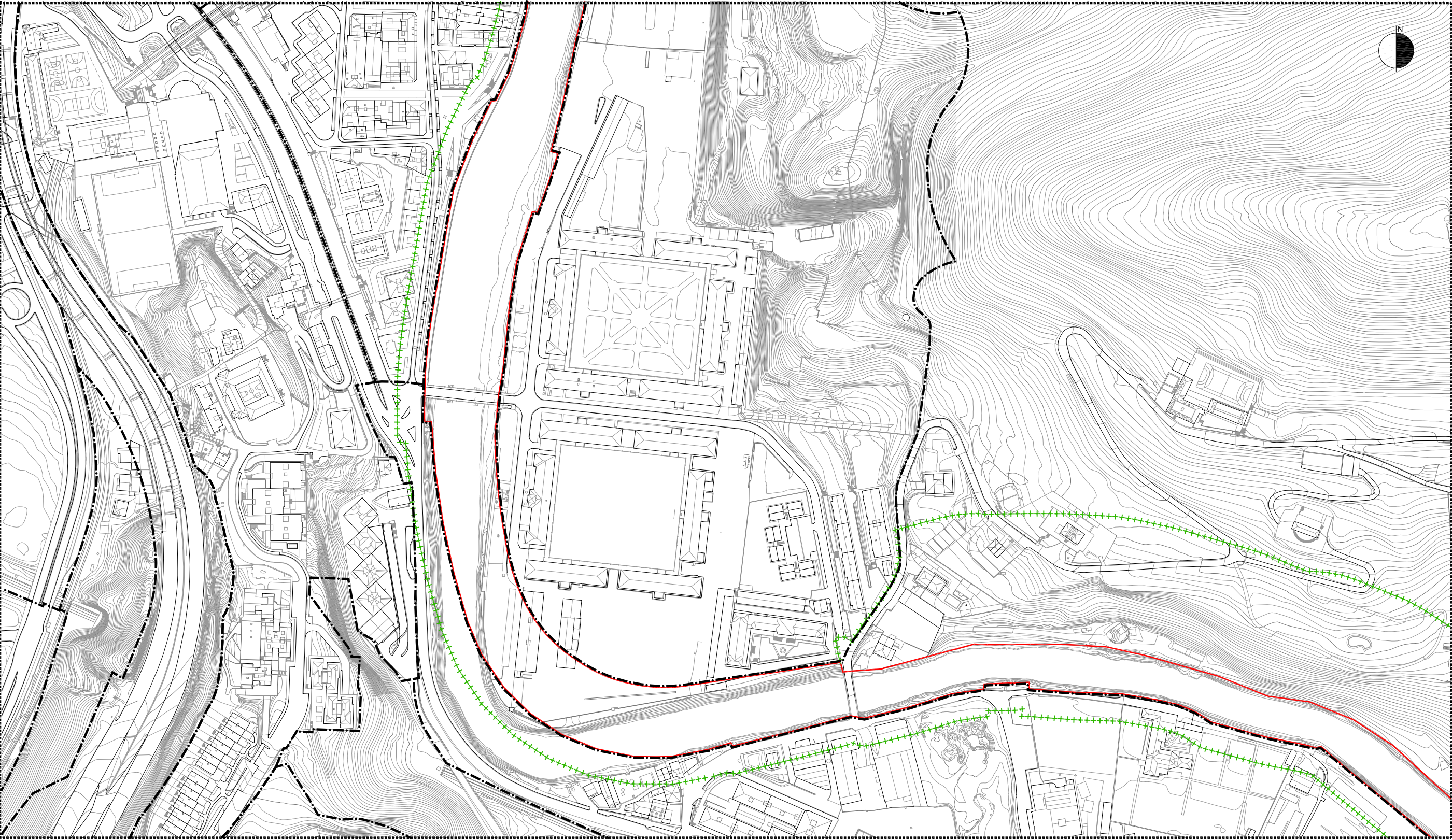
VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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. Kosta Legea aplikatzeko baldintzak.

"LO.04 Cuarteles de Loiola"



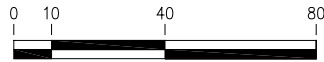
1:3.000 ESKALA

+++++ BABES ZORTASUNEN ZONAREN MUGA LINEA

--- HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)

— MUGAKETA LINEA

1. KOSTA LEGEA PROPOSATUTAKO
IBILGU BERRIARI APLIKATZEA



A.U. "LO.05 TXOMIN ENEA" (Loiola)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Urumea ibaiaren eta Hernanira doan GI-131 errepidearen artean kokatutako esparrua da, Loiolako kuarteletatik Antzitaraino. Zati bat mota askotako eraikuntzek okupatzen dute, gehienak errepide ondoan kokatuak dauden etxebizitza-eraikinak dira (horien artean dago jatorrizko Txomineko erdigunea Mendebaldeko muturrean); bertan ere aurkituko ditugu industria-erabilerako kutsua duten eraikinak, Kristobaldegiko komentua eta Martuteneko espetxea, besteak beste. 165.549 m²-ko azalera du.

Zati handienez zirkulu erdisegmentuko forma du; horretaz gain, esparrua Mendebaldeko muturrean luzatzen da "tronpa" forma hartuz, kuarteletako zubiraino heldu arte. Hain zuzen ere, luzapen horretako lur gehienak Hernanirekin lotzeko errepideak eta gaur egun Urumea ibaiaren ibilgua osatzen duten lurrek okupatzen dituzte. Azken lur horiek ibaia desbideratzeko egindako proposamenaren ondorioz eraldatuak daude, proiektatutako errepide eta trenbideko azpiegitura berriak ezartzeko beharrezkotzat jotzen direlako.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * 2007ko martxoaren 27an behin betiko onartutako "LM.06 Txomin Enea" eremuari buruzko Plan Orokorraren Aldaketa baliozkotzea. Aldaketa horren helburu da Esparrua berrantolatzea orokorrean, etxebizitza, hirugarren sektoreko eta zuzkidurako erabilera berriak bizitegi-bilbe batean ezarri, honako hauetan laburtu daitezkeen hainbat aurreikuspenetan oinarrituta:
 - 1.314 etxebizitza berri ingururako 111.494 m²(s)-ko bizitegi-esparrua ezartzea. Etxebizitza horien artean 829 babes publikoko erregimenera adskribituko dira, hirugarren sektoreko erabileretara zuzendutako teilape berriarekin osatuta. Eraikigarritasun horri lehendik dauden eraikuntzetara lotutakoa gehitu behar zaio. Eraikuntza berriak gaur egungo baldintzetan finkatzen dira edo pixka bat handitzea aurreikusten da.
 - Ekipamendu berrien aurreikuspena, Loiolako auzoaren zuzkidura-mailak hobetuz, eta 42 unitate ingururako zuzkidurako ostaleku-eraikin bat barne hartuta.
 - Urumeako ibai-parkea sortzea, ibaiaren ertzean dagoen zerrenda perimetral batez osatua, eta Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Saileko Uren Zuzendaritzak (gaur egun Uraren Euskal Agentzia – URA) idatzitako "Urumea ibaiaren ibilguaren antolamenduari buruzko azterlan hidraulikoak" planteatutako esku-hartze irizpideei erantzuten die, ibilguaren neurriari, eta bertako ertzen tratamendu eta konfigurazioari dagokienez.
 - Kosta Legetik hartutako itsas-lehorreko jabari publikoaren erabilera, jabari, eraikigarritasun eta eraikuntzako baldintzak aplikatzea, eta zentzu horretan:
 - . Itsas eta lehorreko jabari publikoa, eta honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze –obrak edo eraikuntzak gauzatzeko

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

helburuarekin, edo erabilerak eta jarduerak 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 Arau Partikular hauetako "5. Kosta Legearen Aplikazioa. Loiola" planoan grafiatutako jabari publiko hori mugatzea, itsasoaren erribera eta babes-zortasuneko zona.
- Babes-zortasuneko zona horrek 20 metroko sakontasunean eragiten du, itsasoaren erriberatik neurtuta.

Dena den, proposatutako Urumea ibaia bideratzeko obrak gauzatzeaz gain, beste hainbaten artean Kosta Legearen "12.6". eta bere Araudiaren "27" artikuluetan ezarritako irizpideen arabera, zehaztapen horiek berriz definituko dira, "Arau Partikular" honetan bertan sartutako "1. Kosta Legea aplikatzeko baldintzak" grafikoan adierazitako zentzuan.

Gaur egungo ibilguak okupatu eta/edo eragindako lurren eta esparruen hirigintza-erregimena (proposatutako berria kanpoan utzita), edozein kasutan ere, Plan honetan ezarritakoa izango da.

- Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Saileko Uren Zuzendaritzak (gaur egun Uraren Euskal Agentzia – URA) idatzitako "Urumea ibaiaren ibilguaren antolamenduari buruzko azterlan hidraulikoa"n ezarritako baldintzak aplikatzea.
 - Egindako ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlanaren gomendioak aplikatzea.
- * Aipatutako 1995eko Plan Orokorren Aldaketa baliozkotzea Plan Orokor honetan proposatzen diren eta proiektuaren muin orokorrean eragiten ez duten berregokitzeak kaltetu gabe egiten da. Berregokitzeak honako hauek dira:
- Bat, Mendebaldeko ertzean esparruaren mugatzeari buruzkoa da, ibaiaren ibilguaren kaltetan zabaltzen dena, aurreikusitako errepide eta trenbideen azpiegiturak kokatzeko nahikoa espazio lortzeko. Bertan ere sartuko da dagozkion baldintza geometrikoak izan behar dituen ibaiertzeko pasealekua.

Bestalde, aldaketak zonifikazio globalean ere gertatzen dira. Bertan aipatutako azpiegiturak "A.30" tipologiako bizitegi-zona murriztera behartzen dute, hurrenez hurren errepide- eta trenbide-erabilera duten "E.10" eta "E.20" tipologiako zona globalen onurarako.

Zehazki, trenbidearen aldameneko errepide-zona Iparralderantz mugituko da, abiadura handiko trenbide-sarerako hasieran aurreikusitako zerrenda sartu ahal izateko. Esparruaren Mendebaldeko muturra azpiegiturarako bakarrik erabiliko da.

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

Bi gaiak ere zuzenean lotuta daude Iparraldea-Hegoaldea ardatzean garraio kolektiborako gordetako plataforma ezartzearekin, horretarako behar den espazio fisikoari dagokionean. Dena den, helburu horrekin gaur egun lantzen ari diren bideragarritasun-txostenean erabakitakoa jarraituko da gai honetan.

Halaber azpimarratu behar da abiadura handiko trenbide-sare berriak Loiolako aldiriko tren-geralekuan izan dezakeen eragina, dagokion trenbide-proiektuaren testuinguruan geralekua ordezkatu beharko baita.

- Bestalde, Ekipamenduen sistema orokorretik kanpo geratuko da Artelekuko zentroa, toki-sistemen sare izatera pasatuta.
- * 1995eko Plan Orokorren aurreko aldaketa garatuz egindako Hiri Antolamenduko Plan Berezia baliozkotzea (2008ko irailaren 26ko ebazpen bidez behin betiko onartua) esparruaren antolamendu xehatua zehazteko. Baliozkotze hori honako salbuespen hauekin egingo da:
 - Esparruaren Iparraldeko muturrean aurreikusitako Urumea ibaia desbideratzeak eragindako lurralde-aldaketak kontuan hartuta, baliozkotze hori egingo da Plan honetan "LM.05.1 Txomin Enea Plan Berezia" azpiesparru gisa identifikatzen denerako. Azpiesparruak plangintza berezi horren esku-hartze eremuaren zati handiena hartzen du.
 - 1. Jardun Integratuan proiektatutako bizitegi-eraikigarritasun berriaren erregimen juridikoa berregokitzea, Plan Berezi horretan ezarritako aurreikuspenen ordeztu Arau Partikular hauetan azaldutakoak ezarrita. Zehazki, berregokitze horrek eragiten du Plan hartan erregimen orokorreko etxebizitza tasatuaren erregimenari lotutako eraikigarritasunean. Gaur egun eraikigarritasun hori erregimen bereziko etxebizitza tasaturako eta sustapen libreko etxebizitzarako izango da.
 - Hirigintza Esparruaren gainerako zatietarako antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

Gainerako zati horiek esparruaren Iparraldean kokatutako lurrek osatzen dute. Lur horiek ibaia desbideratu izanaren, eta "Txomin Enea" eta "Igeltegi" esparruen arteko muga-aldaketen ondorioz sortu dira.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ LO.05 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 112.009 m²)

1.1.1.- "LO.05.1 Txomin Enea Plan Berezia" azpiesparrua (Azalera: 25.568 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean.

- Eraikigarritasun finkatua⁽¹⁾: 19.539 m²(s)
Finkatutako lursailetan hirigintza-eraikigarritasun arauemailea lursail bakoitzean dagoen eraikuntzaren formaren emaitzazkoa da.
Ordezkatuz gero, "Araxi Enea" eta "Komentua" esparru finkatuetan honako eraikigarritasun hau izango da hurrenez hurren: 2.385 m²(s) eta 2.688 m²(s).
- Eraikuntza berria (Guztizkoa): 121.739 m²(s)
 - . 1. Jardun Integratuari esleitua: 87.396 m²(s)
 - . 2. Jardun Integratuari esleitua: 34.343 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 arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:

- Eraikuntza finkatua:
Bertan dagoen eraikuntzak definitutako baldintzak finkatzen dira. Bertan ere sartuko dira "a.30" tipologiako lursailetak barruko patioak.
- Eraikuntza berriak: parametro horiek azpiesparruan sustatutako eta Plan Orokor honek finkatutako Plan Bereziak ezartzen ditu.

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

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

- * 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 Plan Orokor honetan ezarritako "A.30" tipologiako zona globalarenak dira.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa⁽¹⁾:
 - * 1. Jardun Integratua⁽²⁾:
 - Bizitegi-eraikigarritasun berria⁽³⁾: 80.365 m²(s)
 - . BOEko erregimenera lotua (%45,19): 36.320 m²(s)
 - . Etxebizitza tasatuko erregimenera lotuta (erregimen berezia/koefiz. 1,7; %14,06): 11.300 m²(s)
 - . Sustapen librekoa (%40,75): 32.745 m²(s)
 - [7.725 m²(s) beste kokaleku bat emateko, sustapen libreko etxebizitza-eraikigarritasunaren barruan sartzen dira]
 - * 2. Jardun Integratua⁽²⁾:
 - Bizitegi-eraikigarritasun berria⁽³⁾: 31.129 m²(s)
 - . BOEko erregimenera lotua (%50): 15.565 m²(s)
 - . Etxebizitza tasatuko erregimenera lotuta (erregimen orokorreko udal-etxebizitzak; (%25): 7.782 m²(s)
 - . Sustapen librekoak (%25): 7.782 m²(s)
- c) Sestra gainean proiektatutako gainerako hirigintza-eraikigarritasuna "A.30" tipologiako zona globalean baimendutako beste hainbat erabileratara (hirugarren sektorekoak...) zuzenduko da [5.786 m²(s) 1. Jardun integratua; 3.214 m²(s) 2. Jardun integratua].

1.2.- "E.10/LO.05 – Bide Sistema Orokorra" zona

(Azalera: 24.994 m²)

Plan Orokor honetan ezarritako "E.10 Bide Komunikazioen sistema orokorra" zona globaletako berezko erabilera eta eraikuntzako baldintza orokorrak aplikatu ahal izango dira.

⁽¹⁾ Idatz-zati honetan sartutako eraikigarritasunari eraikigarritasun finkatua gehitu behar zaio, bai eta 1. eta 2. Jardun Integratuetatik kanpo aurreikusitako berria ere. Eraikigarritasun hori sustapen librekoa da.

⁽²⁾ Aipatutako Jardun Integratuak bat datoz Plan Orokor hau landu eta onartu aurretik indarrean zegoen hiri-plangintzan mugatutakoekin.

⁽³⁾ Bertan sartzen da proiektatutako eraikigarritasuna, plangintzarekin bat ez datorrela aitortzen dena ordezkatuz

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

1.3.- "E.20/LO.05 – Trenbide–sistema orokorra" zona. (Azalera: 8.430 m²)

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

1.4.- "F.10 / LO.05 – Hiri-espazio libreen sistema orokorra" zona.
(Azalera: 18.631 m²)

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

- * "LM.05.1" azpiesparruan erregimen hori Plan Berezi baliozkotuan ezartzen da (aurreko II. epigrafean aipatua).
- * Esparruaren gainerakoan antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

- * "LM.05.1" azpiesparruan plangintza berezi baliozkotuan ezarritakoa beteko da.
- * Hirigintza Esparruaren gainerakoari dagokionean, gauzatu beharreko urbanizazio-ekintzak batez ere trenbide-sare berriaren (AHT) eraikuntzak baldintzatzen ditu puntu horretan, trenbide-sarea lekuz mugitu behar duelako eta, ondorioz, ibai-ibilgua aldatu behar delako.

Ildo horretatik ekintza horiek aipatutako trenbide azpiegitura gauatzeko proiektuen eta/edo hauen osagarri izango direnen testuinguruan programatuko dira.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

- * "LM.05.1" azpiesparruan Plan Berezi baliozkotuan (aurreko II. epigrafean aipatua) ezarriko da kalifikazio xehatua, ondoren adieraziko den berregokitzea eginda. Berregokitze hori jarraian adieraziko den Plan Berezi horretan antolatutako lursailen bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoari buruzkoa da. Plana ere aurrerago adieraziko diren terminoetan finkatuko da:

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

- "a.300.3" lursaila:
 - . Erregimen bereziko etxebizitza tasatuaren erregimenari lotutako bizitegi-eraikigarritasuna: 8.260 m²(s).
 - . Sustapen libreko etxebizitzaren erregimenari lotutako bizitegi-eraikigarritasuna: 6.860 m²(s).
- "a.300.5" lursaila:
 - . Erregimen bereziko etxebizitza tasatuaren erregimenari lotutako bizitegi-eraikigarritasuna: 3.040 m²(s).

Berregokitze horrek aipatutako "a.300.3" lursailean eragiten du, Arau Partikular hauei erantsitako "1.- "a.300.3" lursailaren bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa ("LO.05.1 Txomin Enea Plan Berezia" azpiesparrua) grafikoan jasotako terminoetan.

- * Esparruaren gainerakoan, kalifikazio xehatua Plan Orokor honetan ezartzen da.

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

A.- "ML.05.1 Txomin Enea Plan Berezia" azpiesparrua

Azpiesparru honetako lurren kategorizazioa Plan Berezi baliozkotuan ezartzen da.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparruaren gainerako lurak hiri-lurzor finkatu gabeak dira, urbanizaziorik ez dutelako edo nahikoa ez dutelako.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

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

Testuinguru horretan, ondoren adieraziko ditugun baldintzatzaileekin erlazionatutako esku-hartze irizpideak –beste hainbaten artean– hartu behar dira kontuan:

- * "C.3. Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes-zona".
- * "C.4. Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak".
- * "C.5. Lurpeko urak babesteko esparruak".
- * "C.8. Urpean gera daitezkeen eremuak".
- * "C.10. Eremu akustikoak".
- * "C.12. Poluituta egon daitezkeen lurzorua".

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

VI.- ERAIKUNTZAK EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

A.- "LM.05.1 Txomin Enea Plan Berezia" azpiesparrua

Plan Berezi baliozkotuan eta plan hori gauzatzeko sustatu beharreko gainerako dokumentuetan (Urbanizatzeko Jardun Programa, Urbanizazio Proiektua, eta abar) ezarritakoa jarraituko da.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Gauzatu beharreko urbanizazio-obra trenbide-sare berria gauzatzeko egin beharreko proiektuen testuinguruan eta/edo proiektu horien osagarri gisa zehaztuko dira.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

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

"LM.05 Txomin Enea Plan Berezia" azpiesparruaren barruan, Plan Berezi baliozkotuan aurreikusitako Jardun Integratuko bi Esparruetako mugatze-zehaztapenak finkatzen dira. Plan Orokor honetan esparru horiek "AAI.I.12" eta "AAI.I.13" gisa identifikatzen dira.

Jardun integratuko esparru bakoitzarentzako Urbanizatzeko Jardun Programa berezia egingo da.

B.- Jardun-baldintzak (gauzatze-unitateak, jardun-sistema...).

Baldintza horiek aipatutako Urbanizatzeko Jardun Programetan ezarriko dira.

A.U. “LO.05” (Jarr.)

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

- * “LM.05 Txomin Enea Plan Berezia” azpiesparruan baldintza horiek aipatutako Plan Berezia ezartzen dira, eta dagozkien Urbanizatzeko Jardun Programetan garatzen dira.
- * Esparruaren gainerako lurretan baldintza horiek trenbide-sare berria ezartzeko egin beharreko proiektuen testuinguruan zehaztuko dira.

D.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

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

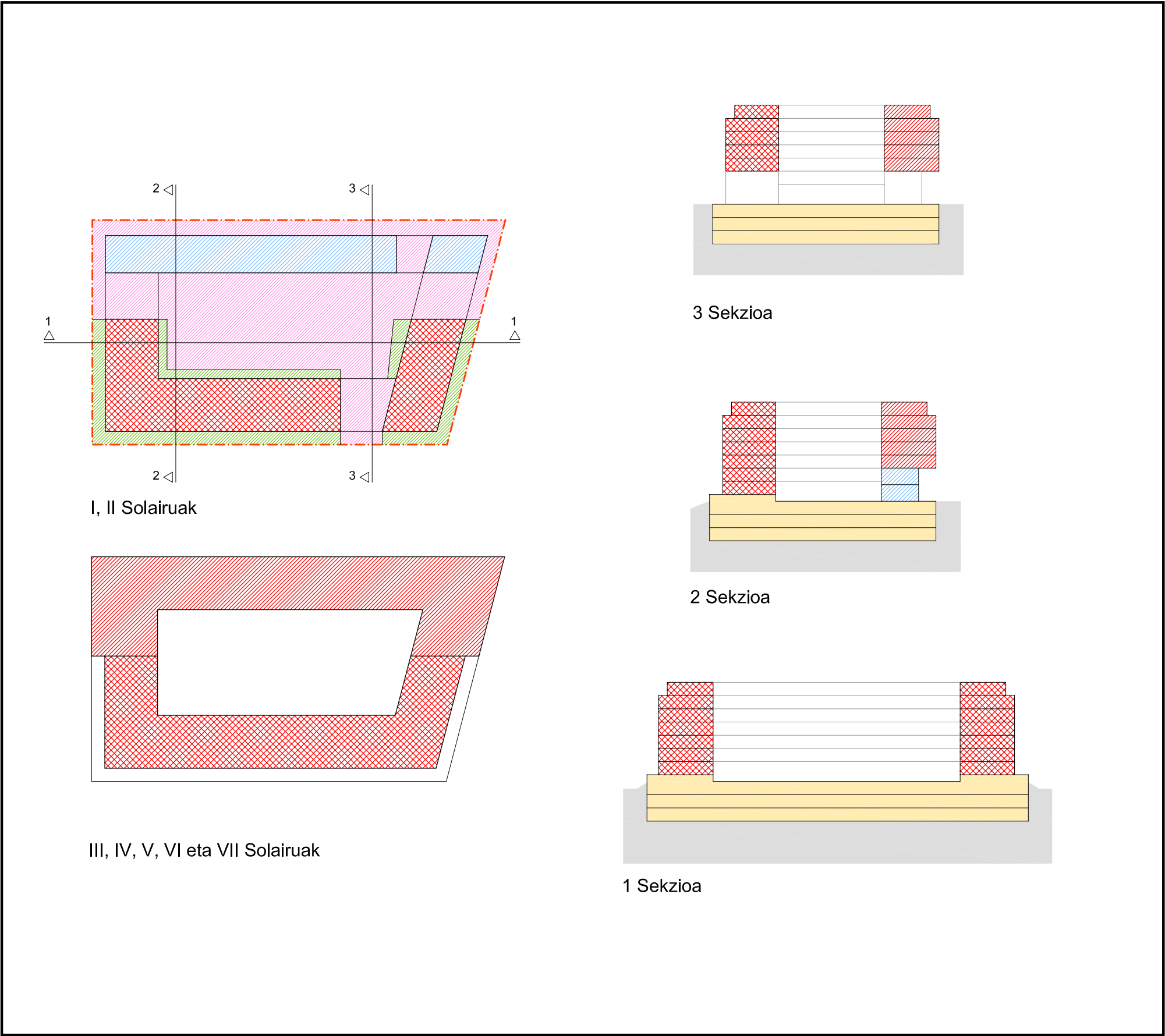
VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

- 1.- “a.300.3” lursailaren bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa (“LO.05.1 Txomin Enea Plan Berezia” azpiesparrua).
- 2.- Kosta Legea aplikatzeko baldintzak.

"a.300.3" lursaila - "LO.05.1 Txomin Enea Plan Berezia" azpieparrua



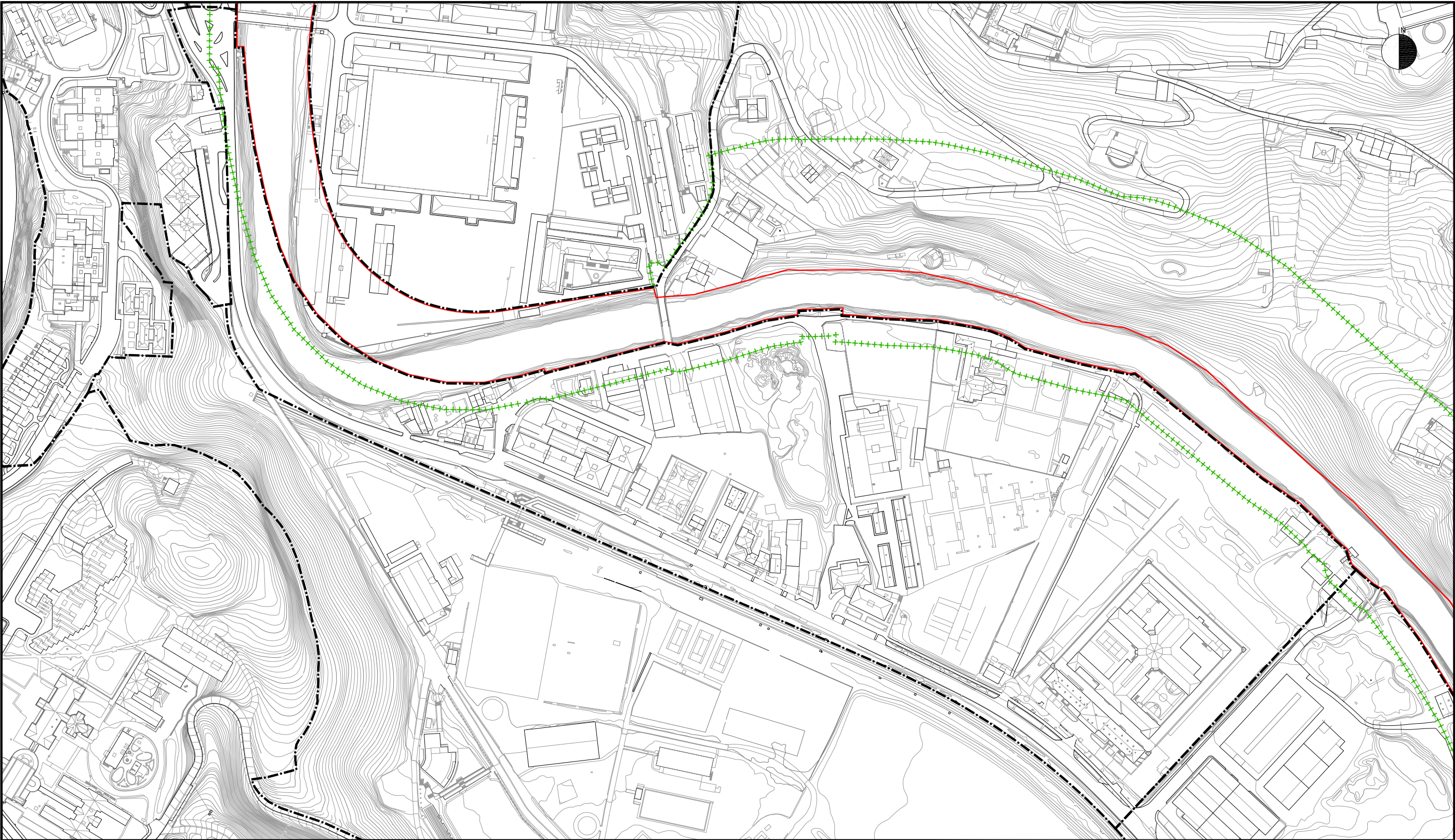
- Lursailaren muga
- Etxebizitza librea
- Etxebizitza babestua, Tasatua
- Hirugarren sektoreko erabilera (atariak eta erabilera osagarriak barne)
- Erabilera pribatuko zona irekiak
- Erabilera publikoko zona irekiak
- Garajea eta erabilera osagarriak



1:500 ESKALA

1. LO.05 AZPIEZPARRUKO "a.300.3" LURSAILAREN
BIZITEKI ERAIKIGARRITASUNAREN
ERREGIMEN JURIDIKOA

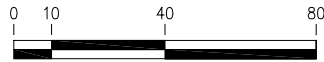
"LO.05 Txomin Enea"



1:3.000 ESKALA

+++++ BABES ZORTASUNEN ZONAREN MUGA LINEA - · - · - HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)

— MUGAKETA LINEA



1. KOSTA LEGEA PROPOSATUTAKO
IBILGU BERRIARI APLIKATZEA