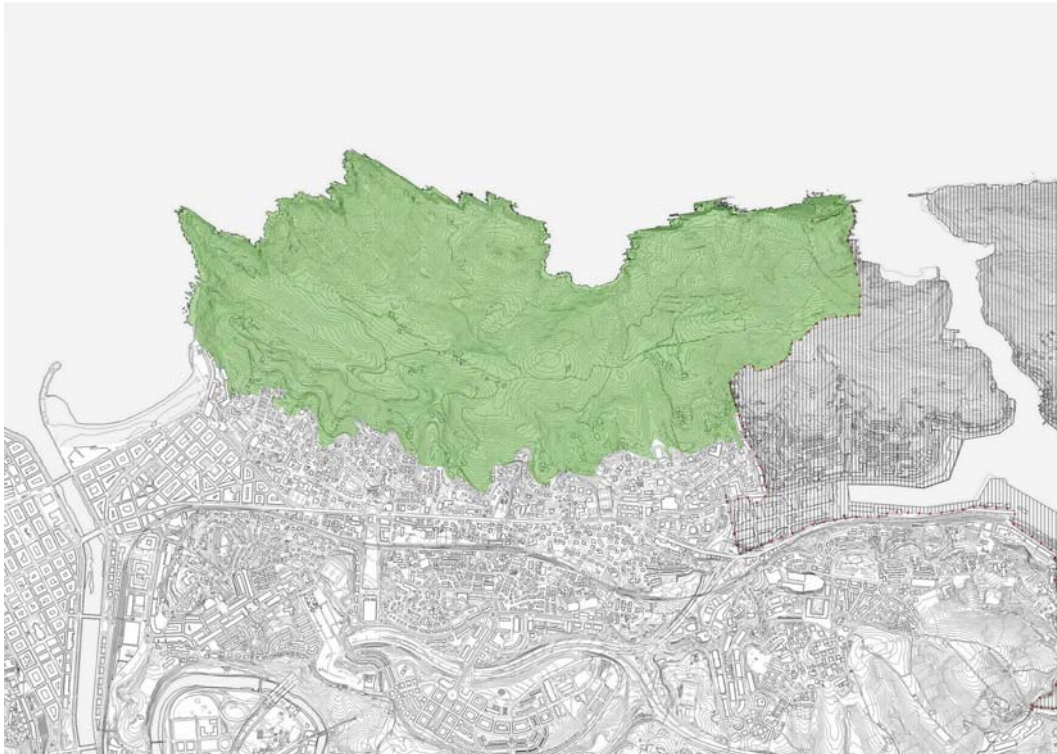




DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

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

Hemezortzigarren Liburua
LURZORU URBANIZAEZINA (LUE)

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

Hemezortzigarren liburua **LURZORU URBANIZAEZINA (LUE)**

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

TALDE IDAZLEA

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

LAGUNTZAILEAK

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

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

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

LANEN ZUZENDARITZA

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

AURKIBIDE OROKORRA

"1. MEMORIA" DOKUMENTUA.

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

"2. HIRIGINTZA ARAUAK" DOKUMENTUA.

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

"3. KATALOGOA" DOKUMENTUA

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

"5. PLANOAK" DOKUMENTUA.

AURKIBIDE OROKORRA

LEHEN LIBURUA

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

BIGARREN LIBURUA

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

HIRUGARREN LIBURUA

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

LAUGARREN LIBURUA

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

BOSGARREN LIBURUA

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

SEIGARREN LIBURUA

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

ZAZPIGARREN LIBURUA

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

ZORTZIGARREN LIBURUA

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

BEDERATZIGARREN LIBURUA

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

HAMARGARREN LIBURUA

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

HAMAIKAGARREN LIBURUA

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

HAMABIGARREN LIBURUA

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

HAMAHIRUGARREN LIBURUA

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

HAMALAUGARREN LIBURUA

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

HAMABOSGARREN LIBURUA

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

HAMASEIGARREN LIBURUA

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

HAMAZAZPIGARREN LIBURUA

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

HEMEZORTZIGARREN LIBURUA

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

AURKIBIDEA:

Or.

- AN NU.01	"Mendizorrotz"	1
- AN NU.02	"Ulia"	8
- AN NU.03	"Lau Haizeta"	15
- AN NU.04	"Oriamendi"	20
- AN NU.05	"Unanue"	24
- AN NU.06	"Arzabaleta"	29

AN "NU.01 MENDIZORROTZ" (Igeldo)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Hiriko landa-ingurunean kokatutako lur-eremua da, hiriaren Mendebaldean dago, Igeldo auzoaren barruan eta aldameneko Orioko udalerriarekin mugatzen. Esparruaren zati handiena itsasoari begira dago, Igeldoko Iparraldeko mendi-mazelan.

Bertako mugak Arau Partikular honi erantsitako grafikoan adierazten dira. Era berean, 2.382.859 m² inguruko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Salbuespenen bat kaltetu gabe, 1995eko Plan Orokorrak planteatutako esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak finkatzen dira. Planaren helburu nagusia landa-parke bat antolatzea da. Hona hemen zenbait irizpide eta helburu zehatz:

- * Itsasora heltzen diren Mendizorrotzeko hegaletan landa-parkea edo aisiarako eremua egokitzea. Parke edo eremu hori, gainera, antzeko ezaugarriak dituzten eta mugan dauden Orioko udalerriko lurretara zabaltu ahal izango da. Kasu horretan, bi udalerrietako udalek zein baldintzetan egin erabakiko lukete.
- * Parke hori antolatzea, orokorrean esparruaren ezaugarri naturalak babestu, erregeneratu eta sustatzea ekarriko duten baldintzetan. Eta testuinguru horretan honako hau egitea bereziki:
 - Esparruan kokatutako interes naturaleko espazio eta/edo elementuen multzoa babesteko, eta bertan dauden errealitate degradatuak edo apalgarriak zuzendu edo ezabatzeko helburuak antolamendu horretan integratzea. Errealitate horietan eragiten dute Plan Orokorrean araututako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek. Hauen artean ondorengoak daude:
 - . Mendizorrotz errekek eta, zehazki, Arkemetegi eta Egiluze errekek eta hauen inguruneak ("C.1c Interes Naturaleko Eremuak" baldintzatzaile gainjarria) osatutako interes naturaleko eremuak.
 - . "C.1d Landaredi interesgarria" baldintzatzaile gainjarrian integratutako landaredi-habitat interesgarriak.
 - . "C.1e Fauna babesteko eremuak" gainjarritako baldintzatzaileak eragindako faunaren interes-eremua.
 - Kasu honetan, eremu horiek bat datoz hegoaldeko igelaren ugalketa-kokalekuetako batekin, eta dagokion kudeaketa-planak eragindako espazioekin osatua dago. Kokaleku horiei gehitu behar zaie hiriaren ingurune horretan dauden izaera horretako kokalekuen konexio-sistema edo sarea.
 - . Itsasertza eta berau babesteko zona, "C.3 Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes-zona" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.

AN "NU.01" (Jarr.)

- . Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak, "C.4 Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.
 - . Paisaia, "C.6 Paisaia babesteko esparruak" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.
Horrek justifikatzen du paisaiaren gaineko inpaktuak ezabatzeko eta/edo murrizteko behar diren neurrien zehaztapena. Hala badagokio, neurri horiek planteatutako proposamen eta jardunen ondorio izan daitezke, debekatzea baztertu gabe, baldin eta inpaktu horiek jasateko eta/edo zuzentzeko aukera ez badago.
Mota honetako neurriek aipatutako paisaian eragin behar dute, Mendizorrotzeko Hegoaldeko hegalarren ikuspegitik (beste hainbat lekuren artean Donostiako hiritik bertatik begira inpaktuen azterketa eta fiskalizazioarekin), zein Iparraldeko hegalarren ikuspegitik (itsasotik begira inpaktuen azterketa eta fiskalizazioarekin).
 - . Korridore ekologikoak, "C.7 Korridore ekologikoak" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.
 - . Interes geologikoko eremuak, "C.9 Interes geologikoko eremuak" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.
Kasu honetan eremu horiek bat datoz, batez ere, Agiri hondartzaren irristatzeekin, bai eta Orio – Agiti hondartzako itsaslabarrarekin ere.
 - . Ingurumena hobetzeko esparruak, ekosistemak eta eremu degradatuak hobetzeko bi modalitateetan, "C.11 Ingurumena hobetzeko esparruak" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.
- Aitzazate eta Mendizorrotzeko harrespilek osatutako interes arkeologikoko zonak babesteko behar diren neurriak zehaztea.
 - Espazio natural lasai gisa identifikatutako eremu akustikoetarako indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako kalitate akustikoko helburuak betetzeko behar diren neurrien zehaztapena, parkearen zati nagusia espazio horietako batean sartzen den neurrian.
 - Nekazaritza eta itsasertzeko ustiapeneko jarduerak finkatzea, bai eta proposatutako esku-hartze irizpideekin bateragarriak diren bertan dauden ostalaritza, aisia, kirolerako erabileren eta ekipamendu komunitariokoen jarduerak ere. Halaber, behar izanez gero edo komenigarria izanez gero, antzeko ezaugarriak dituzten jarduera berriak ezartzeko edo daudenak handitzeko aurreikustea, esparruan sustatuko den plan bereziak ezarriko duen Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan kasurako ezarritako araudia garatuz.
 - Bizitegi-erabilera autonomoetara zuzenduta eginak dauden eraikuntzak finkatzea, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) horren inguruan ezarritako baldintza orokorrak kontuan hartuta, eta esparruan sustatu beharreko plan bereziak, hala badagokio, zehaztuko dituen salbuespenak kaltetu gabe.

AN "NU.01" (Jarr.)

- Aire zabaleko egoteko lekuak eta olgeta-aisialdira zuzendutako beste espazioak egokitzea, eta esparruaren olgeta-erabilera horren oinarritzko erreferentzia izan beharko duten interes naturalistiko, paisajistiko edo historiko eta kultureko elementuak eskura izateko (hauek behar bezala babesteko gomendatutako mugaketekin) oinezkoentzako ibilbideak egitea.
 - Lurraldean eraikuntza berriak ezartzeko, horren inguruan eta adierazitako jarraibideekin bat etorrira, esparruan sustatu beharreko plan bereziak zehaztuko dituen irizpideetara egokitu beharko da.
 - Aisiako baratzen programa bat antolatzea, plan berezi horren testuinguruan, bere gaitzea parkean planteatutako helburuekin bateragarri dela uste bada. Baratze horiek kokatu, ezarri, neurriak ipini, kudeatu eta abarrerako irizpideak, hala badagokio, plan berezi horrek eta/edo bere garapenean sustatu beharreko dokumentuek definituko dituzte.
- * Itsasoko eta lehorreko jabari publikoak eta bere zortasun-zonak esparruan eragiten dute, itsasoko erriberatik hasita 100 m-ko hondoa.
- Jabari hori eta berekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo eraikin zahar zein berritan erabilerak ezartzeko helburuarekin), babeseko zortasun-zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta bere Araudian xedatutakora egokituko dira.
- Helburu horiekin kontuan hartuko dira Plan Orokor honetako "5. Planoak" dokumentuko "5.III.1 Baldintzatzaile gainjarriak" planoetan grafiatutako jabari publiko hori mugatzea, itsasoaren erribera eta babes-zortasuneko zona.
- * Landa-parkearen antolakuntza zehazteko plan berezia idaztea, Plan Orokor honetan ezarritako irizpideekin bat etorrira.
- Dagokion antolamenduaz gain, plan berezi horrek parkeko lurren titulartasun-erregimena zehaztuko du eta, helburu horrekin, erabilera publikokoak izan behar direnak eta, horretarako, Administrazioak eskuratu behar dituenak identifikatu eta mugatuko ditu.
- * Orokorrean, baimendutako jarduera eta eraikuntza berriak ezarri aurretik plan berezi hori landu eta onartu beharko da. Salbuespen gisa, egokia eta komenigarria dela justifikatu ondoren, jarduera, eraikuntza eta instalazio mota jakin bat ezartzeko baimena ematen da Arau Partikular hauetan adierazitako moduan eta iritsierarekin. Ezarpena ere plan berezi hori onartu aurretik baimentzen da.

AN "NU.01" (Jarr.)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

1.1.- "F.20/NU.01 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra" zona (Azalera: 2.382.859 m²)

A.- Eraikuntza-baldintzak.

- * Bertako eraikuntzen tratamendu-baldintzak Plan Orokor honen garapen-esparruan sustatu beharreko plan berezian ezarriko dira.
- * Hala badagokio, bertan dauden eraikuntzak handitzeko baldintzak esparruan sustatu beharreko plan berezian ezarriko dira, Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" (Laugarren titulua, eta abar) dokumentuan zehaztutako irizpideekin bat etorrita.
- * Eraikuntza berriak ezartzeko baldintzak esparruan sustatu beharreko plan berezian definituko dira, horren inguruan Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" (Laugarren titulua, eta abar) dokumentuan ezarritako irizpideekin bat etorrita.

Salbuespen gisa, eta plan berezi hori idatzi eta onartu aurretik, honako hauek ezartzeko baimena emango da:

- Lehendik zeuden nekazaritza-ustiapenetako eraikuntza berriak eta instalazio osagarriak, baldin eta, beste hainbaten artean, ondoren adieraziko ditugun baldintzetara egokitzen badira.
 - Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zeuden nekazaritzako ustiapenen eraikuntza eta instalazioek izan behar dute, ustiapen horiei lotutako lursailetan proiektatuak.
 - Horren inguruan, halako ustiapen gisa jo beharko dira, adierazitako unearen aurretik, euren jarduera –osorik edo zati batean– zona honetako lurretan garatzen dutenak. Hori guztia, aipatutako jarduera beste zonatarazabaltzeko aukera, eta ustiapeneko eraikuntza eta instalazio nagusiak zona honetan edo beste batean daudela kaltetu gabe.
 - Eraikuntza eta instalazio berrien beharra eta egokitasuna justifikatu behar dira, bai eta hauek ipintzeko proposatutako lekua egokia den ere. Hori guztia, ustiapenean garatutako jarduerari lotutako baldintzak edo beste edozein motatako arrazoiak kontuan hartuta egingo da.
 - Eraikuntza eta instalazio berriak ezarriko dira paisaia eta ingurumeneko inpaktu negatiborik ez badago. Inpakturik ez dela egongo eta/edo daudenak proiektatzeko garaian zuzenduko direla behar bezala justifikatu eta bermatu beharko da.

AN "NU.01" (Jarr.)

- . Eraikuntza eta instalazio horien proiektzioa eta gauzatzea honako irizpide hauetara egokitu behar dira:
 - * Mota honetako eraikuntza eta instalazioak ezartzeko aukera duen lursailaren gutxieneko azalera (fisikoki jarraitua): 7.000 m²
 - * Tarte minimoak:
 - Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 50,00 m
 - Ustiapenetik kanpoko beste finkatan dauden erabilera ez-landatarretarako eraikuntzetara: 50,00 m
 - Lursailaren mugara: 10,00 m
 - * Parametro formalak:
 - Sestra gainean gehieneko solairu-kopurua: solairu
 - Gehieneko altuera: 3,50 m
 - * Oinplanoko okupazioko eta eraikigarritasuneko baldintzak:
 - Eraikuntzak edo instalazioak lursaileko oinplanoan izango duen gehieneko okupazioa: 250 m²
 - Eraikigarritasuna: 1m²(s)/m²
okupa dezakeen lursaila
- Arau Partikular hauei erantsitako 2. grafikoan mugatutako "NU.01.1" azpiesparruan eraikuntza eta instalazio berriak, aurretik aipatu ditugun lehendik zeuden nekazaritza-ustiapenetatik diferenteak. Ondoren adieraziko ditugun baldintzetan ezartzeko baimena ematen da:
 - . Kasu bakoitzean eta premiak justifikatu eta gero, ondorengo B idatzatian aipatzen diren baimendutako erabilera berriei lotutako eraikuntza eta instalazioak izan behar dira.
 - . Ondoren adieraziko dugun salbuespenarekin, eraikuntza horiek Plan Orokor honetan eurentzako ezarritako irizpide orokorretara (irizpide horiek honako hauek erregulatzen dituzte: eraikuntzei lotutako lursailaren gutxieneko azalera; eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera; banaketak eta atzeraemanguneak, eta abar) egokitu beharko dira, zertarako erabiliko diren kontuan hartuta ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuaren 74, 80 eta beste hainbat artikulua). Bestalde, aipatutako salbuespena kasu horietan baimendutako eraikigarritasunari lotua dago. Eraikigarritasun hori, honako irizpide hauen aplikazioaren emaitzazkoa izango da:
 - * Orokorrean, aipatutako eraikigarritasuna berau arautzen duten aurreikuspenen emaitzazkoa izango da adierazi ditugun kasuetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuaren 74, 80 eta beste hainbat artikulua).
 - * Gainera, ezarritako lursailaren azalera edozein izanda ere, planteatutako jarduera bakoitzari lotutako eraikigarritasuna ezingo da inoiz 1.200 m²(s) baino handiagoa izan.

Adierazitako plan berezia landu eta onartu ondoren, gai horietan guztietan esku-hartze irizpideak plan horretan zehaztuko dira.

AN "NU.01" (Jarr.)

B.- Erabilera-baldintzak

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak "F.20" zona globaletarako Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezartzen dira orokorrean.
- * Era berean, erabiltzeko baldintza espezifikoak esparruan sustatu beharreko plan bereziak zehaztuko ditu aurrekoak garatuz.

Salbuespen gisa, eta plan berezi hori landu eta onartu aurretik, honako hauek ezartzeko baimena emango da:

- Aurreko A idatz-zatian azaldutako irizpideen arabera baimentzen dira lehendik zeuden nekazaritza-ustiapenen erabilera osagarriak ustiapen horiei lotutako eraikuntza eta instalazio berritan.
- Arau Partikular hauei erantsitako 2. grafikoan mugatutako "NU.01.1" azpiesparruan erabilera berriak, aurretik aipatu ditugun lehendik zeuden nekazaritza-ustiapenen osagarrietatik diferenteak; betiere, "F.20 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra" tipologiako zona globalerako ezarritako erabileren erregimen orokorraren testuinguruan baimenduekin bat etortzen badira, bai eta esparrua orokorrean landa-parkea izateko helburuarekin ere.

Zehatzago, baimen hori honako erabilera hauetara zabaltzen da: Plan Orokor honen testuinguruan, zona global horren berezko erabilera-ondasunen izaera dutenak (landa-espazio libreen erabilera; lurralde-elementuen erabilerak; ingurumena babesteko erabilerak; aisia eta jolaserako erabilerak; nekazaritza-ustiapeneko erabilerak, bertako erabilera osagarriak baztertuta, hauek, hala badagokio, erabilera bateragarrien izaera izango baitute; baso-erabilerak) batetik, edo zona horretan erabilera bateragarri edo onargarrien izaera dutenak, ekipamendu eta hirugarren sektoreko erabileren modalitate zehatzetan, bestetik.

- C.- Aipatutako eraikuntza eta erabilerako baldintza horiek egokituko dira, Plan Orokorrean ezarritako eta esparru honetan aurkituko ditugun hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautu eta tratatzeko irizpideetara.

1.2.- "E.10/NU.01 – Bide-sistema orokorra" zona.

(Azalera: 9.798 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.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuko dira.

AN "NU.01" (Jarr.)

3.- Plan Orokorren garapen-erregimena.

Proiektatutako landa-parkearen antolakuntza zehazteko helburuarekin Plan Berezi bat idatzi eta onartuko da (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "59.2.c" art., 2006ko ekainaren 30ekoa).

Orio eta Donostiako udalei egokia iruditzen bazaie, Plan Berezi hori aipatutako parkera zuzendutako bi udalerrietako lurretara zabaldu ahal izango da. Kasu horretan, Plana landuko da bi udalek gaiaren inguruan erabakiko duten irizpideetara egokituta.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

- * Plan Berezi hori Donostiako Udalak sustatuko du.
- * Aipatutako Plan Berezia landu eta onartuko da Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita lau (4) urteko epean.
- * Plan bereziak parkeko lurren titulartasun-erregimena zehaztuko du eta, helburu horrekin, erabilera publikokoak izan behar direnak eta, horretarako, Administrazioak eskuratu behar dituenak identifikatu eta mugatuko ditu.
- * Plan Berezi horren aurreikuspenen arabera eta lur horientzako Planetan finkatutako helburua kontuan hartuta, titulartasun publikokoak izan behar duten lurak Administrazioak eskuratuko ditu, arlo horretan Plan Bereziak ezarritako irizpideak jarraituta.

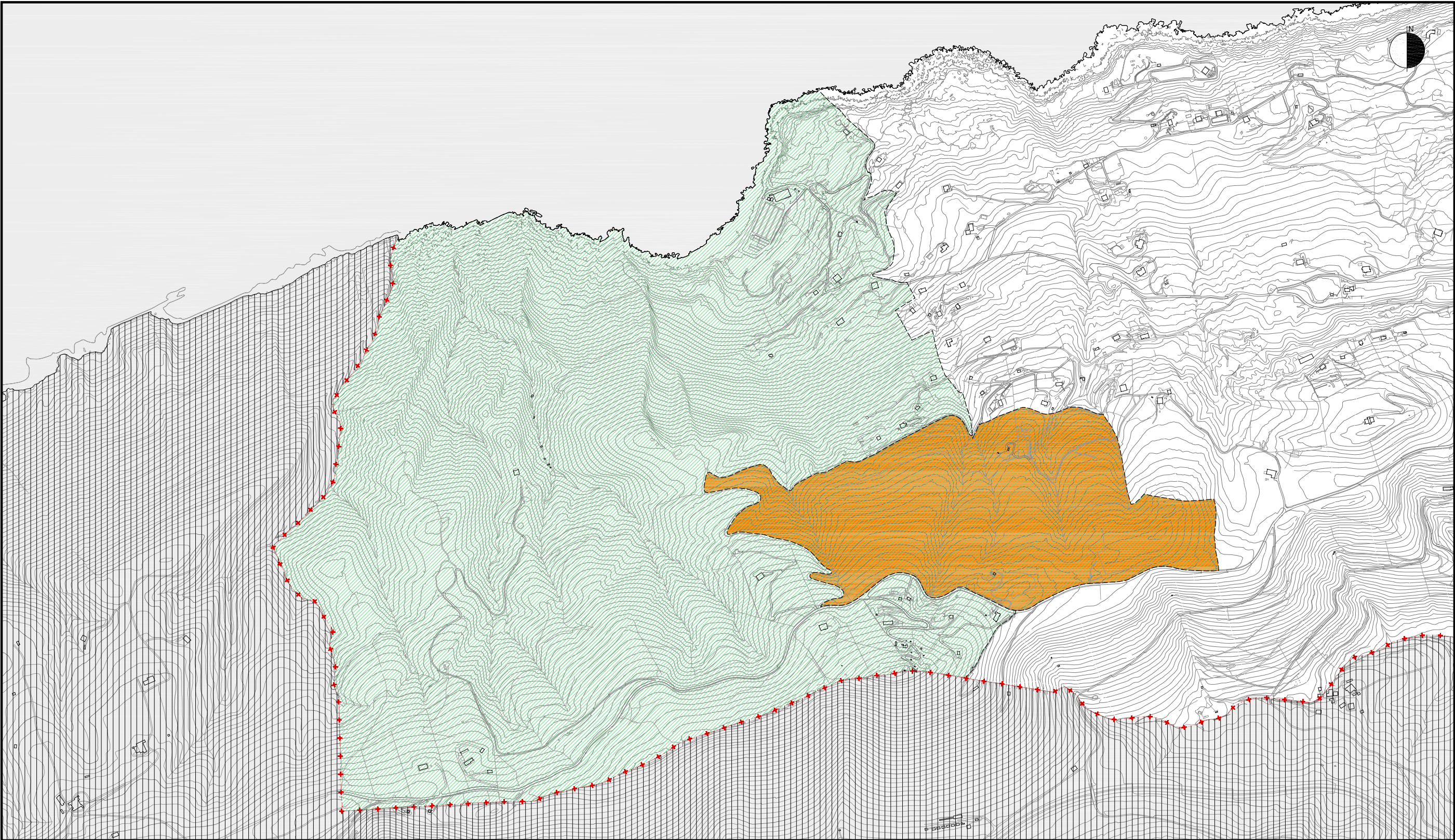
Horren inguruan, Plan Berezi horrek gorantz zein beherantz egin ditzakeen berregokitze justifikatuen kalterik gabe, zonaren guztizko azaleraren %50aren baliokidea izango da titulartasun publikoko lursailen azalera.

- * Titulartasun publikoko erregimenari lotutako lurren erosketa-gastuak zein landa-parke hori antolatu eta egokitzeko obrak Udalak gauzatu eta ordainduko ditu, zeregin horietan eraginpeko beste administrazioen (Gipuzkoako Foru Aldundia...) parte-hartzearen kalterik gabe.
- * Orio eta Donostiako udalek bultzatuta, Plan Berezi hori bi udalerrien lurretara zabaltzen bada, Plan hori landu eta programatzea, bai eta dagozkien gastuen ordainketa ere, helburu horrekin bi erakundeek ezarriko dituzten irizpideetara egokituko dira.
- * Orokorrean, baimendutako jarduera eta eraikuntza berriak ezarri aurretik plan berezi hori landu eta onartu beharko da. Salbuespen gisa, egokia eta komenigarria dela justifikatu ondoren, jarduera, eraikuntza eta instalazio berriak ezartzeko baimena ematen da aurreko "1.A" eta "1.B" idatz-zatietan adierazitako moduan eta iritsierarekin. Ezarpena ere plan berezi hori onartu aurretik baimentzen da.

IV.- GRAFIKOAK.

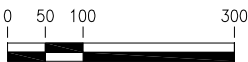
- 1.- "NU.01 Mendizorrotz" Esparru Naturala mugatzea.
- 2.- "NU.01.1" azpiesparruaren mugaketa.

NU.01 Mendizorrotz

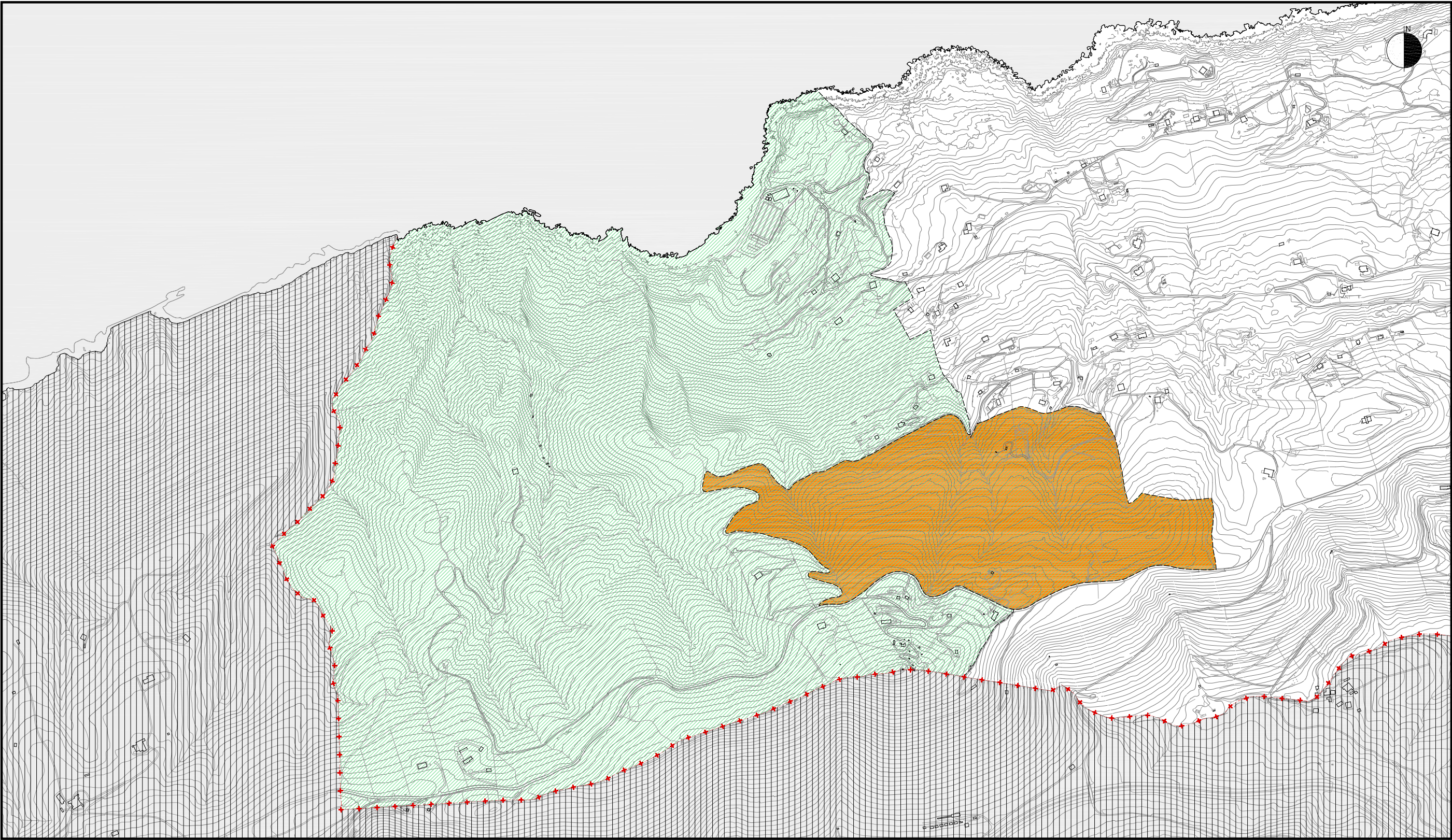


1:10.000 ESKALA

1. ESPARRU NATURAL EN MUGAKETA



NU.01 Mendizorrotz

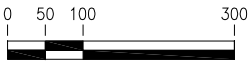


1:10,000 ESKALA

2. NU.01.1 AZPIEREMUKO MUGAKETA



Mendizorrotz NU.01 eremuan mugaturiko MU.01.1 azpierzemua, lehendik dauden nekazaritzako ustiapenez bestelako erabilera baimendunak (nekazaritzako ustiapen berriak, ekipamenduak, hirugarren sektorekoak...) eremu osorako sustatu beharreko Plan berezia bera onartu aurretik ere ezarri ahal izatekoa. Horrelako interbentzioek azpierzemu oso-osoa eragin dezakete, ala haren zatiren batean edo bestean.



AN "NU.02 ULIA" (Ategorrieta-Ulia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Hiriko landa-ingurunean kokatutako lur-eremua da, hiriaren Ipar-ekialdean dago, Ategorrieta-Ulia auzoaren barruan eta aldameneko Pasaia udalerriarekin mugatzen. Ulia mendiaren Iparraldeko eta Hegoaldeko hegaletatik zabaltzen da.

Bertako mugak Arau Partikular honi erantsitako grafikoan adierazten dira. Era berean, 3.444.738 m² inguruko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Salbuespenen bat kaltetu gabe, 1995eko Plan Orokorrak planteatutako esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak finkatzen dira. Planaren helburu nagusia landa-parke bat antolatzea da. Salbuespen horietako zenbait beste Plan horretan proposatutako mugatzearekiko parkearen hedapenari lotuak daude. Hona hemen proposatutako esku-hartze irizpideak eta helburuak:

- * Ulia mendian landa-parkea edo aisiarako eremua egokitzea. Parke edo eremu hori, gainera, antzeko ezaugarriak dituen eta mugan dagoen Pasaia udalerriko lurretara zabaltzeko ahal izango da. Kasu horretan, bi udalerrietako udalek zein baldintzetan egin erabakiko lukete.
- * Parke hori antolatzea, orokorrean esparruaren landa-ezaugarriak babestu, erregeneratu eta sustatzea ekarriko duten baldintzetan. Eta testuinguru horretan honako hau ekarriko dute bereziki:
 - Esparruan kokatutako espazio eta/edo elementu interesgarrien multzoa babesteko eta errealitate degradatuak zuzendu edo ezabatzeke helburuak antolamendu horretan integratzea. Errealitate horietan eragiten dute Plan Orokorrean araututako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek. Hauen artean ondorengoak daude:
 - . Uliako Garrantzi Komunitarioko Lekua (GKL), "C.1a Garrantzi Komunitarioko Lekuak (GKL)" baldintzatzaile gainjarritako ezarritako moduan eta iritsierarekin.
 - . "C.1d Landaredi interesgarria" baldintzatzaile gainjarrian integratutako landaredi-habitat interesgarriak, kasurako ezarritako moduan eta iritsierarekin.
 - . "C.1e Fauna babesteko eremuak" gainjarritako baldintzatzaileak eragindako faunaren interes-eremua.

Kasu honetan, eremu horiek Uliako itsaslabarrei dagozkie. Labar horiek goi-mailako mugarri dira udalerriko faunaren arloari dagokionean. Halaber, Gipuzkoako kostaldeko garrantzitsuenetakoak dira, bertan hegazti habiagileen kolonia handia dagoelako eta, gutxienez, Arriskuan dauden Espezieen Euskal Zerrendako 5 espezie aurkituko ditugu. Espezie horietako hiru (ekaitz-txoria, belatz handia eta ubarroi mottoduna) "bakan" kategoriaren barruan daude. Gainerako biak (erroia eta kaio iluna) "interes bereziko" kategorian sartzen dira.

AN "NU.02" (Jarr.)

- . Itsasertza eta berau babesteko zona, "C.3 Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes-zona" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.
- . Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak, "C.4" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.
- . Paisaia, "C.6 Paisaia babesteko esparruak" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.

Horrek justifikatzen du paisaiaren gaineko inpaktuak ezabatzeko eta/edo murrizteko behar diren neurrien zehaztapena. Hala badagokio, neurri horiek planteatutako proposamen eta jardunen ondorio izan daitezke, debekatzea baztertu gabe, baldin eta inpaktu horiek jasateko eta/edo zuzentzeko aukera ez badago.

Neurri horiek aipatutako paisaian eragin behar dute, Uliako Hegoaldeko hegaldaren ikuspegitik (beste hainbat lekuren artean Donostiako hiritik bertatik begira inpaktuen azterketa eta fiskalizazioarekin), zein mendiaren Iparraldeko hegaldaren ikuspegitik (itsasotik begira inpaktuen azterketa eta fiskalizazioarekin).

- . Korridore ekologikoak, "C.7 Korridore ekologikoak" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.
- . Interes geologikoko eremuak, "C.9" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.

Kasu honetan, eremu horiek bat datoz Uliako mendiaren kostaldeko tarte malkartsuarekin –bertako itsaslabarrek erraz gainditzen dute 100 metroko desnibela–.

- . Ingurumena hobetzeko esparruak, ekosistemak eta eremu degradatuak hobetzeko bi modalitateetan, "C.11" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.
- Plan Orokor honetako Katalogoan sartuta, ondoren adieraziko ditugun eraikuntza eta/edo elementuen babesa:
 - . San Martin gotorlekua eta baseliza (III. maila)
 - . Uliako errota (III. maila)
 - . Baleazaleen talaia (III. maila)
 - . Animetako Puntako bunkerra (III. maila)
 - . Kutrallako gotorlekua (III. maila)
 - . Monpaseko gotorlekua (III. maila)
- Espazio natural lasai gisa identifikatutako eremu akustikoetarako indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako kalitate akustikoko helburuak betetzeko behar diren

AN "NU.02" (Jarr.)

neurrien zehaztapena, mendiaren Iparraldeko hegala espazio horietako batean sartzen den neurrian.

- Nekazaritza eta itsasertzeko ustiapeneko jarduerak finkatzea, bai eta bertan dauden ostalaritza, aisia, kirolerako erabileren eta ekipamendu komunitariokoen jarduerak ere, proposatutako esku-hartze irizpideekin bateragarriak. Halaber, behar izanez gero edo komenigarria izanez gero, antzeko ezaugarriak dituzten berriak ezartzeko edo daudenak handitzeko aurreikustea, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan kasurako ezarritako araudia garatuz, kasu bakoitzerako ezarri beharko diren baldintzetan.
 - Bizitegi-erabilera autonomotara zuzenduta eginak dauden eraikuntzak finkatzea, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) horren inguruan ezarritako baldintza orokorrak kontuan hartuta, eta esparruan sustatu beharreko plan bereziak, hala badagokio, zehaztuko dituen salbuespenak kaltetu gabe.
 - Aire zabaleko egoteko lekuak eta olgeta-aisialdira zuzendutako beste espazioak egokitzea, eta esparruaren olgeta-erabilera horren oinarritzko erreferentzia izan beharko duten interes naturalistiko, paisajistiko edo historiko eta kulturalako elementuak eskura izateko –hauek behar bezala babesteko gomendatutako mugaketekin– oinezkoentzako ibilbideak egitea.
 - Lurraldean eraikuntza berriak ezartzeko, horren inguruan eta adierazitako jarraibideekin bat etorrira, esparruan sustatu beharreko plan bereziak zehaztuko dituen irizpideetara egokitu beharko da.
 - Aisiako baratzen programa bat antolatzea, plan berezi horren testuinguruan, bere gaitzea parkean planteatutako helburuekin bateragarri dela uste bada. Baratzehoriek kokatu, ezarri, neurriak ipini, kudeatu eta abarrerako irizpideak, hala badagokio, plan berezi horrek eta/edo bere garapenean sustatu beharreko dokumentuek definituko dituzte.
- * Itsasoko eta lehorreko jabari publikoak eta bere zortasun-zonak esparruan eragiten du, itsasoko erriberatik hasita 100 m-ko hondoan.

Jabari hori, baita honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze ere (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo eraikin zahar zein berritan erabilerak ezartzeko helburuarekin), babesezko zortasun-zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta bere Araudian xedatutakora egokituko da.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira Plan Orokor honetako "5. Planoak" dokumentuko "5.III.1 Baldintzatzaile gainjarriak" planoetan grafiatutako jabari publiko hori mugatzea, itsasoaren erribera eta babes-zortasuneko zona.

- * Landa-parkearen antolakuntza zehazteko plan berezia idaztea, Plan Orokor honetan ezarritako irizpideekin bat etorrira.

AN "NU.02" (Jarr.)

Dagokion antolamenduaz gain, plan berezi horrek parkeko lurren titulartasun-erregimena zehaztuko du eta, helburu horrekin, erabilera publikokoak izan behar direnak eta, horretarako, Administrazioak eskuratu behar dituenak identifikatu eta mugatuko ditu.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala. "F.20/NU.02 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra" zona (Azalera: 3.444.738 m²)

A.- Eraikuntza-baldintzak.

- * Bertako eraikuntzen tratamendu-baldintzak Plan Orokor honen garapen-esparruan sustatu beharreko plan berezian ezarriko dira.
- * Hala badagokio, bertan dauden eraikuntzak handitzeko baldintzak esparruan sustatu beharreko plan berezian ezarriko dira, Plan horretako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" (Laugarren titulua, eta abar) dokumentuan ezarritako irizpideekin bat etorrira.
- * Eraikuntza berriak ezartzeko baldintzak esparruan sustatu beharreko plan berezian definituko dira, horren inguruan Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" (Laugarren titulua, eta abar) dokumentuan ezarritako irizpideekin bat etorrira.

Salbuespen gisa, plan berezi hori idatzi eta onartu aurretik, eraikuntza eta instalazio berriak ezartzeko baimena ematen da, betiere, beste hainbaten artean, ondoren adieraziko ditugun baldintzetara egokitzen badira:

- Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zeuden nekazaritzako ustiapenei lotutako eraikuntza eta instalazioak izan behar dute, ustiapen horiekin erlazionatutako lursailetan proiektatuak.
Horren inguruan, halako ustiapentzat jo beharko dira, adierazitako unearen aurretik, euren jarduera –osorik edo zati batean– zona honetako lurretan garatzen dutenak. Hori guztia, aipatutako jarduera beste zonatarazabaltzeko aukera, eta ustiapeneko eraikuntza eta instalazio nagusiak zona honetan edo beste batean daudela kaltetu gabe.
- Hala badagokio, eraikuntza eta instalazio berrien beharra eta egokitasuna justifikatu behar dira, bai eta hauek ipintzeko proposatutako lekua egokia ote den ere. Hori guztia, ustiapenean garatutako jarduerari lotutako baldintzak edo beste edozein motatako arrazoiak kontuan hartuta egingo da.
- Eraikuntza eta instalazio horien proiektzioa eta gauzatzea honako irizpide hauetara egokitu behar dira:
 - . Mota honetako eraikuntza eta instalazioak ezartzeko aukera duen lursailaren gutxienezko azalera: 7.000 m²

AN "NU.02" (Jarr.)

- . Tarte minimoak:
 - * Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 50,00 m
 - * Ustiapenetik kanpoko beste finkatan dauden erabilera ez-landatarretarako eraikuntzetara: 50,00 m
 - * Lursailaren mugara: 10,00 m
 - . Parametro formalak:
 - * Sestra gainean gehieneko solairu-kopurua: solairu 1
 - * Gehieneko altuera: 3,50 m
 - . Oinplanoko okupazioko eta eraikigarritasuneko baldintzak:
 - * Eraikuntzak edo instalazioak lursaileko oinplanoko gehieneko okupazioa: 250 m²
 - * Eraikigarritasuna: 1 m²(s)/m²
okupa dezakeen lursailetik
- Eraikuntza eta instalazio berriak ezarriko dira paisaia eta ingurumeneko inpaktu negatiborik ez badago. Inpakturik ez dela egongo eta/edo daudenak proiektatzeko garaian zuzenduko direla behar bezala justifikatu eta bermatu beharko da.

Adierazitako plan berezia landu eta onartu ondoren, gai horietan guztietako esku-hartze irizpideak plan horretan zehaztuko dira.

B.- Erabilera-baldintzak

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak "F.20" zona globaletarako Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezartzen dira orokorrean.
- * Era berean, erabiltzeko baldintza espezifikoak esparruan sustatu beharreko plan bereziak zehaztuko ditu aurrekoak garatuz.

Salbuespen gisa, lehendik zeunden nekazaritza-ustiapenen erabilera osagarriak ezartzeko baimena ematen da ustiapen horiei lotutako instalazio eta eraikuntza berritan, baita plan berezi hori idatzi eta onartu aurretik ere. Horiek guztiak aipatutako A idatz-zatian azaldutako irizpideekin bat etorrita baimenduko dira.

- C.- Aipatutako eraikuntza eta erabilerako baldintza horiek egokituko dira, Plan Orokorrean ezarritako eta esparru honetan aurkituko ditugun hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautu eta tratatzeko irizpideetara.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuko dira.

3.- Plan Orokorraren garapen-erregimena.

Proiektatutako landa-parkearen antolakuntza zehazteko helburuarekin, Plan Berezi bat idatzi eta onartuko da (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "59.2.c" art., 2006ko ekainaren

AN "NU.02" (Jarr.)

30ekoa). Plana, hasieran, Donostiako udal-barrutian sartutako parke horretako lurretara zabalduko da.

Gainera, Pasaia eta Donostiako udalei egokia iruditzen bazaie, Plan Berezi hori aipatutako parkera zuzendutako bi udalerrietako lurretara zabaldu ahal izango da. Kasu horretan, Plana landuko da bi udalek gaiaren inguruan erabakiko duten irizpideetara egokituta.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

- * Plan Berezi hori Donostiako Udalak sustatuko du.
- * Aipatutako Plan Berezia landu eta onartuko da Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita bi (2) urteko epean.
- * Plan bereziak parkeko lurren titulartasun-erregimena zehaztuko du eta, helburu horrekin, erabilera publikokoak izan behar direnak eta horretarako Administrazioak eskuratu behar dituenak identifikatu eta mugatuko ditu.
- * Plan Berezi horren aurreikuspenen arabera eta lur horientzako Planetan finkatutako helburua kontuan hartuta, titulartasun publikokoak izan behar duten lurra Administrazioak eskuratuko ditu, arlo horretan Plan Bereziak ezarritako irizpideak jarraituta.

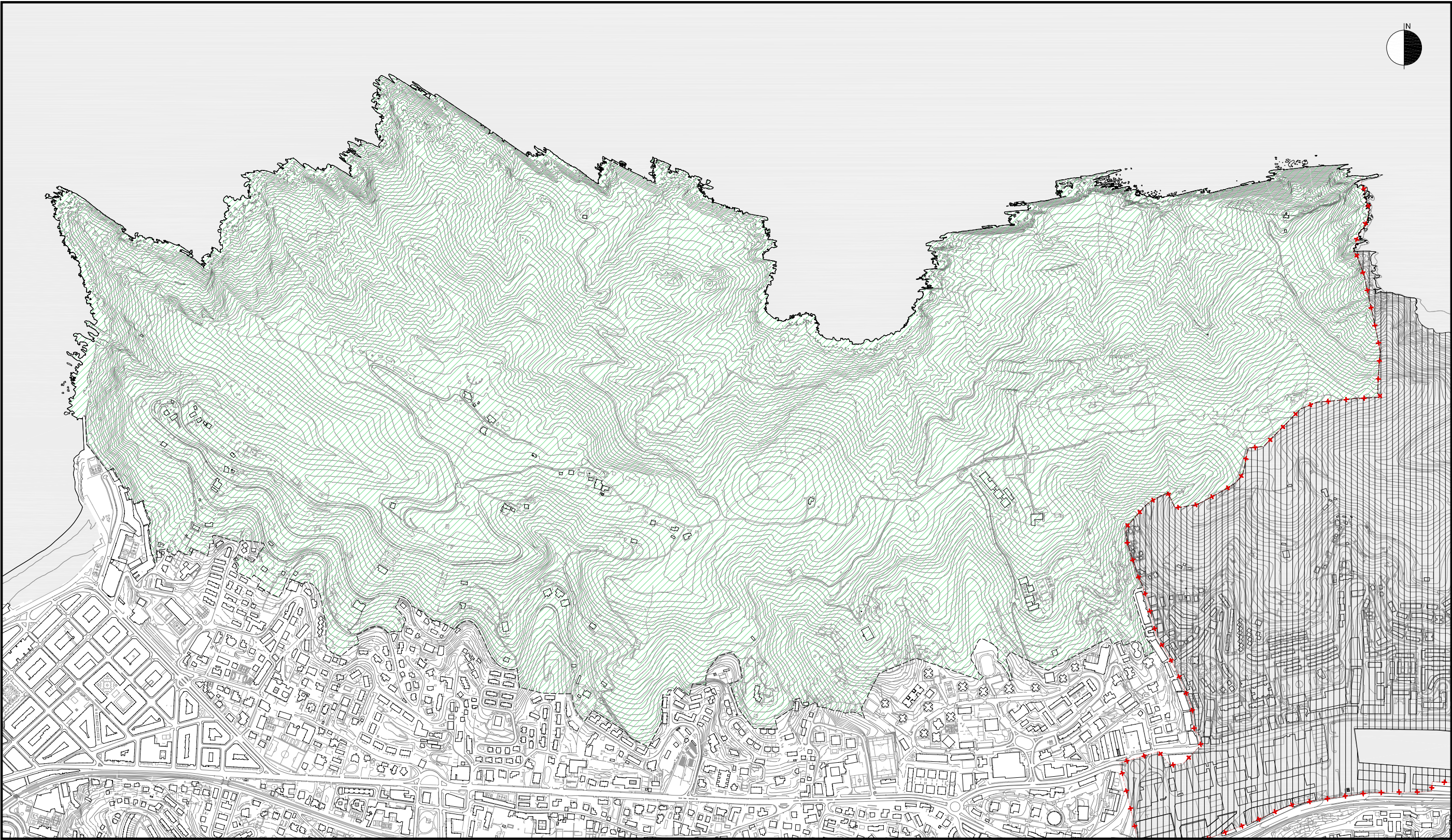
Horren inguruan, Plan Berezi horrek gorantz zein beherantz egin ditzakeen berregokitze justifikatuen kalterik gabe, zonaren guztizko azaleraren %50aren baliokidea izango da titulartasun publikoko lursailen azalera.

- * Titulartasun publikoko erregimenari lotutako lurren erosketa-gastuak zein landa-parke hori antolatu eta egokitzeko obrak Udalak gauzatu eta ordainduko ditu, zeregin horietan eraginpeko beste administrazioen (Gipuzkoako Foru Aldundia...) parte-hartzearen kalterik gabe.
- * Pasaia eta Donostiako udalek bultzatuta, Plan Berezi hori bi udalerrien lurretara zabaltzen bada, Plan hori landu eta programatzea, bai eta dagozkien gastuen ordainketa ere, helburu horrekin bi erakundeek ezarriko dituzten irizpideetara egokituko dira.
- * Orokorrean, baimendutako jarduera eta eraikuntza berriak ezarri aurretik plan berezi hori landu eta onartu beharko da. Salbuespen gisa, egokia eta komenigarria dela justifikatu ondoren, jarduera, eraikuntza eta instalazio berriak ezartzeko baimena ematen da aurreko "1.A" eta "1.B" idatz-zatietan adierazitako moduan eta iritsierarekin. Ezarpena ere plan berezi hori onartu aurretik baimentzen da.

IV.- GRAFIKOAK.

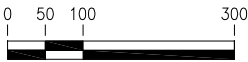
- 1.- "NU.02 Ulia" Esparru Naturalaren mugaketa.

NU.02 Ulia



1:10.000 ESKALA

1. ESPARRU NATURAL EN MUGAKETA



AN "NU.03 LAU HAIZETA" (Altza-Egia-Intxaurrondo-Loiola-Martutene)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Hiriko landa-ingurunean sartutako lurraldea da. Hiriaren Ekialdeko muturrean dago. Zati handiena Altza auzoan badago ere, Egia, Intxaurrondo, Loiola eta Martutene auzoen zatiak ere hartzen ditu. Dena den, udalaz gaindiko parke-izaera duenez, bere esparruak Donostiako mugak gainditzeko ditu eta Astigarraga eta Erreterriako udalerri mugakideetako lurak ere hartzen ditu.

Bertako mugak Arau Partikular honi erantsitako grafikoan adierazten dira. Era berean, 3.080.434 m² inguruko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Orokorrean, 1995eko Plan Orokorrean zein "NU.03 Lau Haizeta" eremuko Plan Berezian – 1999ko maiatzaren 11ko Gipuzkoako Foru Aldundiaren ebazpen bidez onartu zen behin betiko– ezarritako landa-parke baten antolamenduari lotutako esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak finkatuko dira.

Dena den, irizpide eta helburu horiek hainbat arlotan osatu edo berregokitzen dira (mugaketa; hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak; eta abar), Plan Orokor honetan orain planteatutako proposamen berrietara egokitzeko helburuarekin. Hona hemen adierazitako moduan osatu edo berregokitutako irizpide eta helburu horiek:

- * Lau Haizeta landa-parkearen esparrua finkatzea aipatutako 1995eko Plan Orokorrean eta 1999ko Plan Berezian ezarritako mugaketarekin, eta aldameneko Astigarraga eta Erreterriako udalerrietarako hedapena barne hartuta. Hori guztia, Urumea ibairaino heltzen diren Ubaren hegalean dauden lurak bertan sartu izanaren ondoriozko handitzeari lotutako berregokitzeak kaltetu gabe.
- * Parke hori antolatzea eta mantentzea, orokorrean esparruaren ezaugarri naturalak babestu, erregeneratu eta sustatzea ekarriko duten baldintzetan. Eta testuinguru horretan honako hau eskainiko dute bereziki:
 - Esparruan kokatutako interes naturaleko espazio eta/edo elementuen multzoa babesteko, eta errealitate degradatuak edo apalgarriak zuzendu edo ezabatzeko helburuak antolamendu horretan integratzea. Errealitate horietan eragiten dute Plan Orokorrean araututako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak. Hauen artean ondorengoak daude:
 - . "C.1d Landaredi interesgarria" baldintzatzaile gainjarrian integratutako landaredi-habitat interesgarriak, kasurako ezarritako moduan eta iritsierarekin.
 - . "C.2. Nekazaritza-balio handiko lurak eta ustiapen estrategikoak" baldintzatzaile gainjarriak eragindako nekazaritza-balioko lurak.

AN "NU.03" (Jarr.)

- . Itsasertza eta berau babesteko zona, "C.3 Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes-zona" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.
 - . Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak, "C.4 Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.
 - . Paisaia, "C.6 Paisaia babesteko esparruak" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.
 - . Korridore ekologikoak, "C.7 Korridore ekologikoak" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin. Orokorrean testuinguru horretan parkea toki-mailako korridore ekologikoen sarean sartuko da.
 - . Ingurumena hobetzeko esparruak, ekosistemak eta eremu degradatuak hobetzeko bi modalitateetan, "C.11 Ingurumena hobetzeko esparruak" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.
 - . Esparruan dauden eta "C.12 Poluituta egon daitezkeen lurzoruak" baldintzatzaile gainjarriak eragindako kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako tratamendu-neurrien eta, hala badagokio, deskontaminazio-neurrien mende egotea.
- Ubako Andre Marearen Baselizari eta Txipres dorretxeari lotutako interes arkeologikoko zonen babesa.
 - Plan Orokor honetako Katalogoan sartuta, ondoren adieraziko ditugun eraikuntza eta/edo elementuen babesa:
 - . Ubako Andre Mariaren eliza (II. maila)
 - . Kutarruko gotorlekua (San Markos) (III. maila)
 - . Ametzagainako gotorlekua (III. maila)
 - . Plasencia baserria (IV. maila)
 - . Ubegi baserria (IV. maila)
 - . Pelegriñene baserria (IV. maila)
 - . Txipres baserria (IV. maila)

Zehazki, zerrenda hori bat dator Katalogo horretan eta, babesteko helburuarekin, Donostiako Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian –gaur egun izapidetzen ari dira– sartutakoarekin. Testuinguru horretan, babestu beharreko eraikuntza eta elementuen behin betiko zerrenda Plan Berezi hau izapidetu eta onartzeko testuinguruan zehaztuko da.

- Nekazaritzako jarduerak finkatzea, bai eta bertan dauden ostalaritza, aisia, kirolerako erabilerekin eta ekipamendu komunitariokoen jarduerak ere, proposatutako esku-hartze irizpideekin bateragarriak. Halaber, behar izanez gero edo komenigarria izanez gero, antzeko ezaugarriak dituzten berriak ezartzeko edo daudenak handitzeko aurreikustea, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) eta 1999ko aipatutako Plan Berezian ezarritako baldintzetan.
- Bizitegi-erabilera autonomoetara zuzenduta eginak dauden eraikuntzak finkatzea, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) eta 1999ko

AN "NU.03" (Jarr.)

aipatutako Plan Berezian horren inguruan ezarritako baldintza orokorrak kontuan hartuta.

- Aire zabaleko egoteko lekuak eta olgeta-aisialdira zuzendutako beste espazioak egokitzea, eta esparruaren olgeta-erabilera horren oinarritzko erreferentzia izan beharko duten interes naturalistiko, paisajistiko edo historiko eta kultureko elementuak eskura izateko –hauek behar bezala babesteko gomendatutako mugaketekin– oinezkoentzako ibilbideak egitea.
- * Adierazitako 1999ko Plan Berezian ezarritako aurreikuspenak berregokitzea, alde batetik, Lau Haizeta esparruaren eraikuntzetan baimendu daitezkeen etxebizitzaren kopurua eta hauen tamaina, erabilera-mota hori ezartzen bada; eta bestetik, nekazaritza-ustiapenei eta hauen berezko produkzioari zuzenean lotutako eraikuntza eta instalazioak ezartzea.

Aipatutako Plan Berezian horren inguruan ezarritako aurreikuspenak Plan Orokor honetan planteatutakoek zuzenean ordezkatzeko dituztela ulertu behar da.

- * Parkea antolatu, egokitu eta kudeatzea, hiri honen zein Astigarraga, Pasaia eta Erretereriako udalerririk mugakideen zerbitzura egongo den hiri-inguruko izaera eta, azken batean, eskualdeko parke-izaera sustatuko duten baldintzetan.
- * Abiadura handiko trenbide-sare berriak eta honen eraikuntza-obrek parkean izan dezaketen eragina, inpaktua eta abar zuzenak eta zeharkakoak, materialak, paisajistikoak edo beste edozein motatakoak ahal den neurrian ezabatu eta/edo murrizteko beharrezko neurriak zehaztea.
- * Itsasoko eta lehorreko jabari publikoak eta bere zortasun-zonak esparruan eragiten du, itsasoko erriberatik hasita 100 m-ko hondoa.

Jabari hori, baita honekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku-hartze ere (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo eraikin zahar zein berritan erabilerak ezartzeko helburuarekin), babeseko zortasun-zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta bere Araudian xedatutakora egokituko da.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira Plan Orokor honetako "5. Planoak" dokumentuko "5.III.1 Baldintzatzaile gainjarriak" planoetan grafiatutako jabari publiko hori mugatzea, itsasoaren erribera eta babes-zortasuneko zona.

AN "NU.03" (Jarr.)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "F.20/NU.03 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra" zona (Azalera: 3.059.283 m²)

A.- Eraikuntza-baldintzak.

- * Bertan dauden eraikuntzak tratatzeko baldintzak Plan honek finkatzen duen 1995eko Plan Orokorraren esparruan sustatutako plan berezian ezarriko dira, hainbat arlotan Plana osatu eta/edo berregokitzea kaltetu gabe.
- * Ondoren aipatuko dugun berregokitzea kaltetu gabe, bertan dauden eraikuntzak handitzeko baldintzak, hala badagokio, eta esparruan eraikuntza eta instalazio berriak jartzeko baldintzak, aipatutako plan berezi horretan ezarriko dira.

Zehazki, berregokitze horrek eragina du nekazaritza-ustiapenen berezko produkzioari zuzenean lotutako eraikuntza eta instalazioak ezartzeko aurreikuspen arautzaileetan. Arlo honetan bertako Plan Orokorrean ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko 74. eta ondorengo artikulak).

B.- Erabilera-baldintzak

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak "F.20" zona globaletarako Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezartzen dira orokorrean.
- * Era berean, ondoren aipatuko dugun berregokitzea kaltetu gabe, plan berezi finkatu horretan ezarriko dira erabiltzeko baldintza espezifikoak.

Zehazki, berregokitze horrek Lau Haizeta esparruko eraikuntzetan –behin eta berriz aipatutako plan berezian ezarritakoaren arabera, etxebizitza gisa erabiltzea posible denetan– baimendu daitekeen etxebizitza-kopurua arautzeko aurreikuspenetan eragiten du. Arlo honetan bertako Plan Orokorrean ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko 74. eta ondorengo artikulak).

- C.- Aipatutako eraikuntza eta erabilerako baldintza horiek egokituko dira, Plan Orokorrean ezarritako eta esparru honetan aurkituko ditugun hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautu eta tratatzeko irizpideetara.

AN "NU.03" (Jarr.)

1.2.- "D.40/NU.03 Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak" zona (Azalera: 16.513 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan "D.40" zona globaletarako ezartzen dira orokorrean.

1.3.- "E.10/NU.03 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 4.638 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan "E.10" zona globaletarako ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuko dira.

3.- Plan Orokorraren garapen-erregimena.

Plan honen emaitzazko berregokitzeak eta/edo osatzeak kaltetu gabe, 1995eko Plan Orokorraren esparruan sustatutako eta 1999ko maiatzaren 11ko ebazpen bidez behin betiko onartutako "NU.03 Lau Haizeta" eremuaren Plan Berezia finkatzen da.

Gainera, Plan Berezi hori osatuko da bere esku-hartze esparrua Esparru Natural honen osotasunera zabaldua.

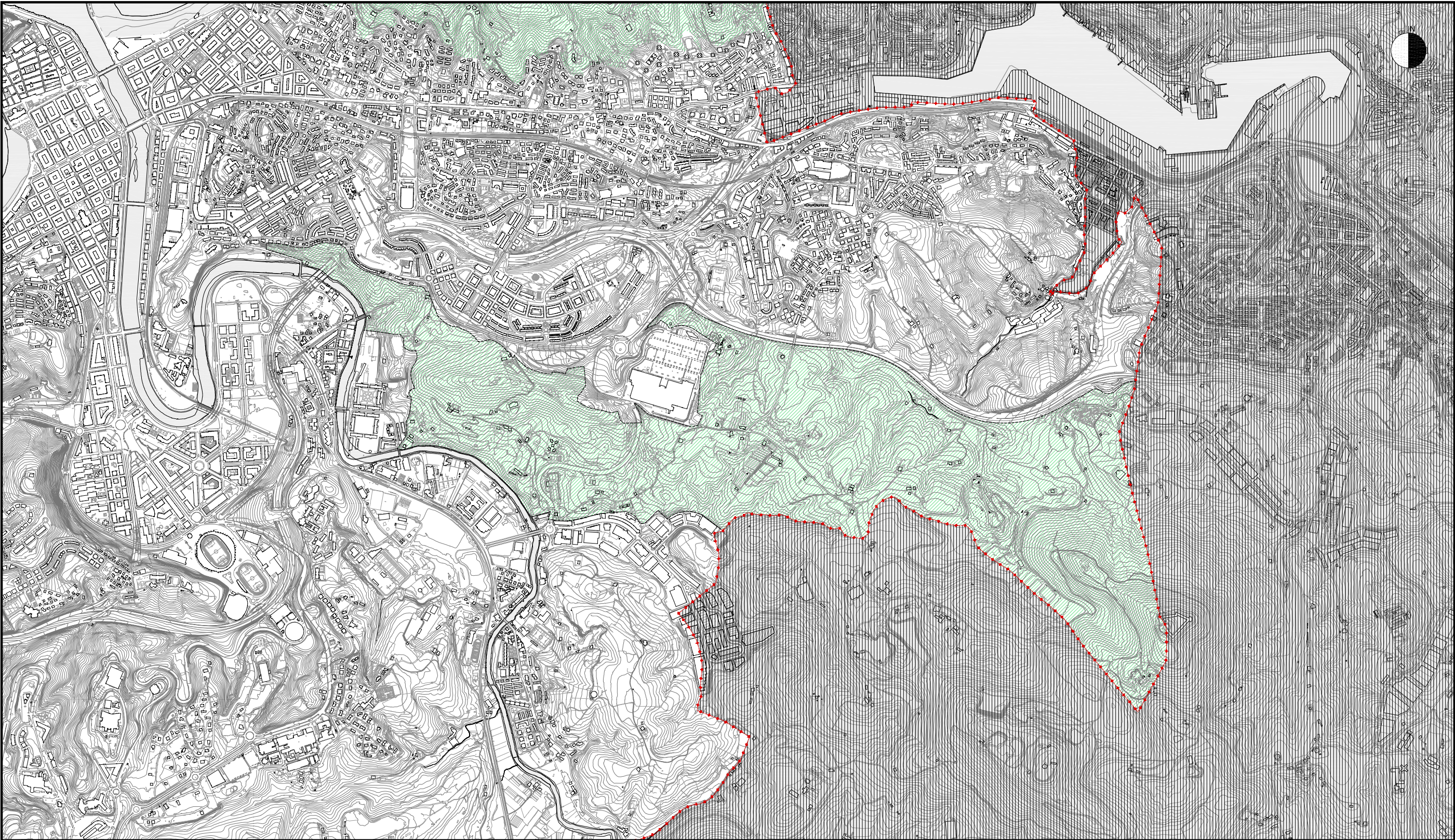
4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Erregimen hori aipatutako Plan Berezian ezarritako aurreikuspenetara egokituko da, Arau Partikular hauetan bertan adierazitako moduan eta iritsierarekin osatuta.

IV.- GRAFIKOAK.

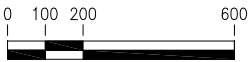
1.- "NU.03 Lau-Haizeta" Esparru Naturalaren mugaketa.

NU.03 Lau Haizeta



1:20.000 ESKALA

1. ESPARRU NATURAL EN MUGAKETA



AN "NU.04 ORIAMENDI" (Miramon-Zorroaga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Hiriko landa-ingurunearen barruan dagoen lurraldea da, bere Hegoaldeko muturrean kokatua, Miramon Zorroaga auzoaren barruan.

Bertako mugak Arau Partikular honi erantsitako grafikoan adierazten dira. Era berean, 68.195 m² inguruko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Salbuespenen bat kaltetu gabe, 1995eko Plan Orokorrak planteatutako esku hartzeko irizpide eta helburu orokorrak finkatzen dira. Planaren helburu nagusia landa-parke bat antolatzea zen eta da. Salbuespen horietako zenbait honako honi lotuak daude: parke hori Plan honetan araututako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak tratatzeko irizpideetara egokitzeari. Testuinguru horretan, hona hemen orain proposatutako irizpide eta helburuak:

- * Oriamendin landa-parke bat edo jolas-eremu bat gaitzea, "MZ.02 Miramon" hirigintza-esparruaren eta Zabalegi, Lore Toki eta Chillida Leku finkek osatutako ingurunearen arteko trantsizio gisa.
- * Parke hori antolatzea, orokorrean esparruaren landa-ezaugarriak babestu, erregeneratu eta sustatzea ekarriko duten baldintzetan. Eta testuinguru horretan honako hau ekarriko dute bereziki:
 - Esparruan kokatutako espazio eta/edo elementu interesgarrien multzoa babesteko, eta errealitate degradatuak edo apalgarriak zuzendu edo ezabatzeako helburuak antolamendu horretan integratzea. Errealitate horietan eragiten dute Plan Orokorrean araututako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek. Hauen artean ondorengoak daude:
 - . "C.1d Landaredi interesgarria" baldintzatzaile gainjarrian integratutako landaredi-habitat interesgarriak, kasurako ezarritako moduan eta iritsierarekin.
 - . "C.2. Nekazaritza-balio handiko lurrak eta ustiapen estrategikoak" baldintzatzaile gainjarriak eragindako nekazaritza-balioko lurrak.
 - . Paisaia, "C.6 Paisaia babesteko esparruak" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.

Horrek justifikatzen du paisaiaren gaineko inpaktuak ezabatzeako eta/edo murrizteko behar diren neurrien zehaztapena. Hala badagokio, neurri horiek planteatutako proposamen eta jardunen ondorio izan daitezke, debekatzea baztertu gabe, baldin eta inpaktu horiek jasateko eta/edo zuzentzeko aukera ez badago.

AN "NU.04" (Jarr.)

- . Korridore ekologikoak, "C.7 Korridore ekologikoak" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.
 - . Ingurumena hobetzeko esparruak, euren inguruan kokatutako "C.11 Ingurumena hobetzeko esparruak" baldintzatzaile gainjarriaren mende.
 - Espazio natural lasai gisa identifikatutako eremu akustikoetarako indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako kalitate akustikoko helburuak betetzeko behar diren neurrien zehaztapena, esparrua espazio horietako bat bezala identifikatzen den neurrian.
 - Aire zabaleko egoteko lekuak eta olgeta-aisialdira zuzendutako beste espazioak egokitzea, eta esparruaren olgeta-erabilera horren oinarritzko erreferentzia izan beharko duten interes naturalistiko, paisajistiko edo historiko eta kulturalako elementuak eskura izateko –hauek behar bezala babesteko gomendatutako mugaketekin– oinezkoentzako ibilbideak egitea.
 - Nekazaritza-jarduerak finkatzea, bai eta esparruan dauden beste hainbat erabilera ere, Plan honetan proposatutako esku-hartze irizpideekin zein esparruan sustatu beharreko Plan Bereziak proposatzen duen antolamenduarekin bateragarriak izango diren neurrian, azken plan honetan planteatutako moduan eta iritsierarekin.
 - Lurraldean eraikuntza berriak ezartzeko, horren inguruan eta adierazitako jarraibideekin bat etorrira, esparruan sustatu beharreko plan bereziak zehaztuko dituen irizpideetara egokitu beharko da.
- * Landa-parkearen antolakuntza zehazteko plan berezia idaztea, Plan Orokor honetan ezarritako irizpideekin bat etorrira.

Dagokion antolamenduaz gain, plan berezi horrek parkeko lurren titulartasun-erregimena zehaztuko du eta, helburu horrekin, erabilera publikokoak izan behar direnak eta horretarako Administrazioak eskuratu behar dituenak identifikatu eta mugatuko ditu.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- **Kalifikazio globala. "F.20/NU.04 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra" zona** (Azalera: 68.195 m²)

A.- Eraikuntza-baldintzak.

- * Bertako eraikuntzen tratamendu-baldintzak Plan Orokor honen garapen-esparruan sustatu beharreko plan berezian ezarriko dira.
- * Hala badagokio, bertan dauden eraikuntzak handitzeko baldintzak esparruan sustatu beharreko plan berezian ezarriko dira, Plan horretako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" (Lugarren titulua, eta abar) dokumentuan ezarritako irizpideekin bat etorrira.

AN "NU.04" (Jarr.)

- * Eraikuntza berriak ezartzeko baldintzak esparruan sustatu beharreko plan berezian definituko dira, horren inguruan Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" (Lugarren titulua, eta abar) dokumentuan ezarritako irizpideekin bat etorrira.

B.- Erabilera-baldintzak

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak "F.20" zona globaletarako Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezartzen dira orokorrean.
- * Era berean, erabiltzeko baldintza espezifikoak esparruan sustatu beharreko plan bereziak zehaztuko ditu aurrekoak garatuz.

C.- Aipatutako eraikuntza eta erabilerako baldintza horiek egokituko dira, Plan Orokorrean ezarritako eta esparru honetan aurkituko ditugun hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautu eta tratatzeko irizpideetara.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuko dira.

3.- Plan Orokorren garapen-erregimena.

Proiektatutako landa-parkearen antolakuntza zehazteko helburuarekin berau antolatzeke Plan Berezi bat idatzi eta onartuko da (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "59.2.c" art., 2006ko ekainaren 30ekoa).

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

- * Plan Berezi hori Donostiako Udalak sustatuko du.
- * Aipatutako Plan Berezia landu eta onartuko da Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita lau (4) urteko epean.
- * Plan bereziak parkeko lurren titulartasun-erregimena zehaztuko du eta, helburu horrekin, erabilera publikokoak izan behar direnak eta, horretarako, Administrazioak eskuratu behar dituenak identifikatu eta mugatuko ditu.
- * Plan Berezi horren aurreikuspenen arabera eta lur horientzako Planetan finkatutako helburua kontuan hartuta, titulartasun publikokoak izan behar duten lurak Administrazioak eskuratuko ditu, arlo horretan Plan Bereziak ezarritako irizpideak jarraituta.
- * Titulartasun publikoko erregimenari lotutako lurren erosketa-gastuak zein landa-parke hori antolatu eta egokitzeko obrak Udalak gauzatu eta ordainduko ditu, zeregin horietan dagozkien eraginpeko beste administrazioen parte-hartzearen kalterik gabe.

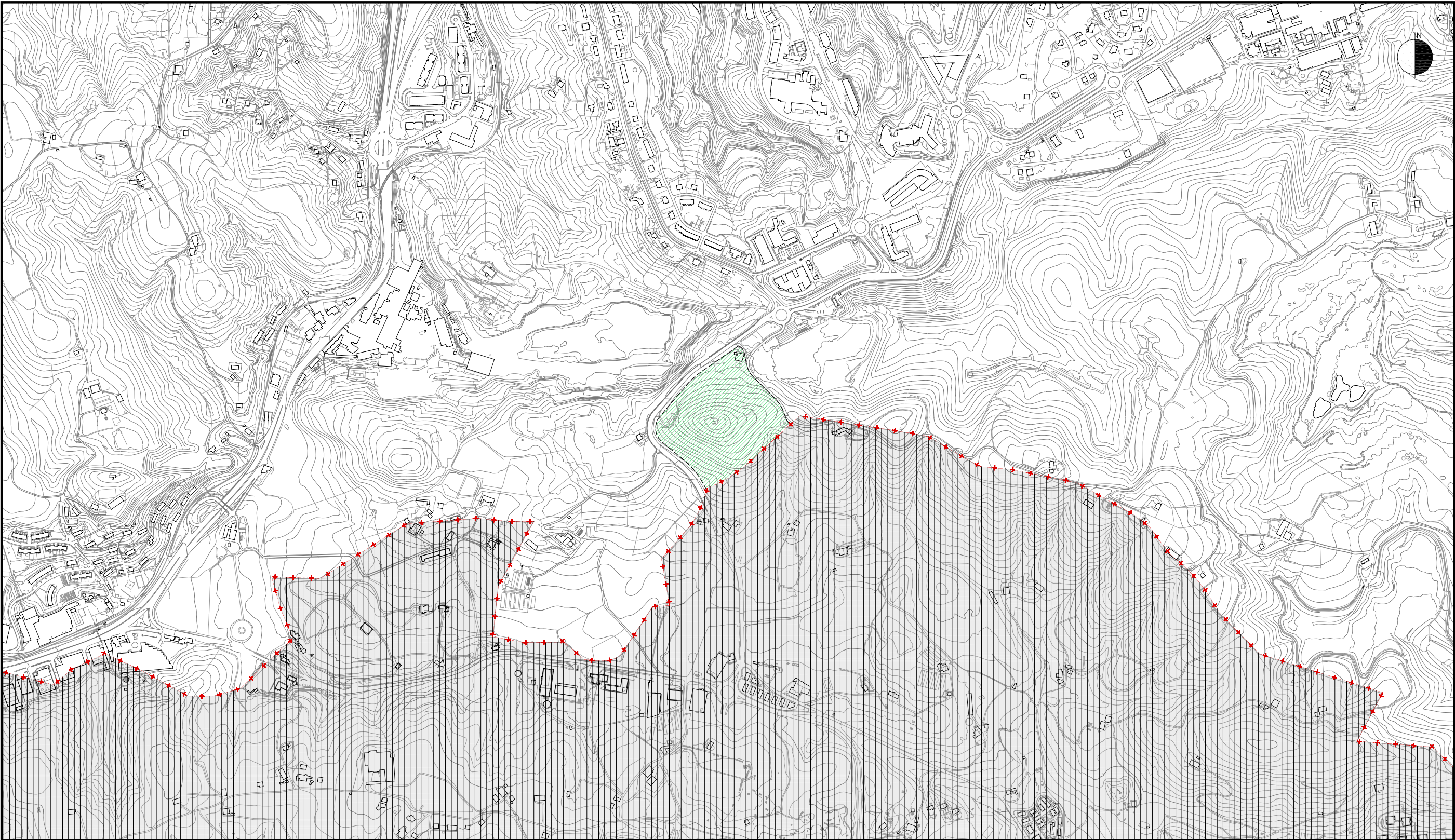
AN "NU.04" (Jarr.)

- * Orokorrean, baimendutako jarduera eta eraikuntza berriak ezarri aurretik plan berezi hori landu eta onartu beharko da.

IV.- GRAFIKOAK.

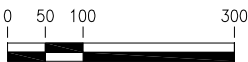
- 1.- "NU.04 Oriamendi" Esparru Naturalaren mugaketa.

NU.04 Oriamendi



1:10.000 ESKALA

1. ESPARRU NATURAL EN MUGAKETA



AN "NU.05 UNANUE" (Añorga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Hiriko landa-ingurunearen barruan dagoen lurraldea da, bere Hego-mendebaldeko muturrean kokatua, Añorga auzoaren barruan. Zehatzago, N-1 errepideak, A-8 autobideak eta Aritzeta parean bi errepide horien arteko loturak osatutako bide-eraztunaren barruan kokatzen da. Eta bide-eraztun horren barruan, Atotxa Erreka, Añorga, Amasorrain eta Belartza hirigintza-esparruen eta Goardako Aingeruaren ingurunearen artean kokatzen da.

Unanueko haitzuloak eta Unanue Zar baserriak osatzen dute esparru honetako zenbait erreferente nagusi.

Bertako mugak Arau Partikular honi erantsitako grafikoan adierazten dira. Era berean, 686.290 m² inguruko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Landa-parkearen edo jolas-eremuaren antolamendua da esparruan planteatutako helburu nagusia. Era horretan, hiriaren mutur honetara zabaltzen da 1995eko Plan Orokorrak berak hiriko beste hainbat lekutan jada planteatzen zuen aurreikuspen-mota bat. Helburu horrekin honako esku-hartze irizpide hauek planteatu dira:

- * Landa-parke bat edo jolas-eremu bat gaitzea Añorga auzoan, horretarako eta beste hainbaten artean, Unanueko kurba hartuta erreferentzia gisa.
- * Parke hori antolatzea, orokorrean esparruaren ezaugarri naturalak babestu, erregeneratu eta sustatzea ekarriko duten baldintzetan. Eta testuinguru horretan honako hau ekarriko dute bereziki:
 - Esparruan kokatutako espazio eta/edo elementu interesgarrien multzoa babesteko, eta errealtate degradatuak edo apalgarriak zuzendu edo ezabatzeke helburuak antolamendu horretan integratzea. Errealitate horietan eragiten dute Plan Orokorrak honetan araututako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek. Hauen artean ondorengoak daude:
 - . "C.1d Landaredi interesgarria" baldintzatzaile gainjarrian integratutako landaredi-habitat interesgarriak, kasurako ezarritako moduan eta iritsierarekin.
 - . "C.2. Nekazaritza-balio handiko lurrak eta ustiapen estrategikoak" baldintzatzaile gainjarriak eragindako nekazaritza-balioko lurrak.
 - . Korridore ekologikoak, "C.7 Korridore ekologikoak" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin. Testuinguru horretan, Unanueko ingurunea toki-mailako korridore ekologikoen sarean sartzen da.

AN "NU.05" (Jarr.)

- . Ingurumena hobetzeko esparruak, eremu degradatuak hobetzeko modalitatean, "C.11 Ingurumena hobetzeko esparruak" baldintzatzaile gainjarriari lotutako moduan eta iritsierarekin.
- Faunako espezie interesgarriak begiratzeko gaian Unanueko kurbaren gaitasunak aztertu eta, hala badagokio, sustatzea, aldeztu aurretik helburu horrekin egokiak iruditzen zaizkien neurriak zehaztuta.
- Unanue Zar baserriaren inguruan kokatutako ustezko gune arkeologikoa tratatu eta/edo babestea, gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan.
- Unanue Zar baserria tratatu eta babestea Plan Orokor honetako Katalogoan sartzeari lotutako eta hiriko Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian ezarritako baldintzetan.
- Nekazaritza eta itsasertzeko ustiapeneko jarduerak finkatzea, bai eta bertan dauden ostalaritza, aisia, kirolerako erabilera eta ekipamendu komunitariokoen jarduerak ere, proposatutako esku-hartze irizpideekin bateragarriak. Halaber, behar izanez gero edo komenigarria izanez gero, antzeko ezaugarriak dituzten berriak ezartzeko edo daudenak handitzeko aurreikustea, esparruan sustatuko den antolamenduko plan bereziak ezarriko duen Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan kasurako ezarritako araudia garatuz.
- Bizitegi-erabilera autonomotara zuzenduta eginak dauden eraikuntzak finkatzea, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) eta esparruan sustatu beharreko Plan Berezian horren inguruan ezarritako baldintza orokorrak kontuan hartuta.
- Aire zabaleko egoteko lekuak eta olgeta-aisialdira zuzendutako beste espazioak egokitzea, eta esparruaren olgeta-erabilera horren oinarritzko erreferentzia izan beharko duten interes naturalistiko, paisajistiko edo historiko eta kulturalako elementuak eskura izateko (hauek behar bezala babesteko gomendatutako mugaketekin) oinezkoentzako ibilbideak egitea.
- Lurraldean eraikuntza berriak ezartzeko, horren inguruan eta adierazitako jarraibideekin bat etorruta, esparruan sustatu beharreko plan bereziak zehaztuko dituen irizpideetara egokitu beharko da.
- Aisiako baratzen programa bat antolatzea, plan berezi horren testuinguruan, bere gaitzea parkean planteatutako helburuekin bateragarri dela uste bada. Baratze horiek kokatu, ezarri, neurriak ipini, kudeatu eta abarrerako irizpideak, hala badagokio, plan berezi horrek eta/edo bere garapenean sustatu beharreko dokumentuek definituko dituzte.

AN "NU.05" (Jarr.)

- * Landa-parkearen antolakuntza zehazteko plan berezia idaztea, Plan Orokor honetan ezarritako irizpideekin bat etorrira.

Dagokion antolamenduaz gain, plan berezi horrek parkeko lurren titulartasun-erregimena zehaztuko du eta, helburu horrekin, erabilera publikokoak izan behar direnak eta, horretarako, Administrazioak eskuratu behar dituenak identifikatu eta mugatuko ditu.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala. "F.20/NU.05 Jolas-eremu landatarren sistema orokorra" zona (Azalera: 686.290 m²)

A.- Eraikuntza-baldintzak.

- * Esparruan dauden eraikuntzen tratamendu-baldintzak Plan Orokor honen garapen-esparruan sustatu beharreko plan berezian ezarriko dira.
- * Hala badagokio, esparruan dauden eraikuntzak handitzeko baldintzak esparruan sustatu beharreko plan berezian ezarriko dira, Plan horretako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" (Lugarren titulua, eta abar) dokumentuan ezarritako irizpideekin bat etorrira.
- * Eraikuntza berriak ezartzeko baldintzak esparruan sustatu beharreko plan berezian definituko dira, horren inguruan Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" (Lugarren titulua, eta abar) dokumentuan ezarritako irizpideekin bat etorrira.

Salbuespen gisa, plan berezi hori idatzi eta onartu aurretik, eraikuntza eta instalazio berriak ezartzeko baimena ematen da, betiere, beste hainbaten artean, ondoren adieraziko ditugun baldintzetara egokitzen badira:

- Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik lehendik zeuden nekazaritzako ustiapenen eraikuntza eta instalazioek izan behar dute, ustiapen horiei lotutako lursailetan proiektatuak.
Horren inguruan, halako ustiapen gisa jo beharko dira, adierazitako unearen aurretik, euren jarduera –osorik edo zati batean– zona honetako lurretan garatzen dutenak. Hori guztia, aipatutako jarduera beste zonatarazabaltzeko aukera, eta ustiapeneko eraikuntza eta instalazio nagusiak zona honetan edo beste batean daudela kaltetu gabe.
- Hala badagokio, eraikuntza eta instalazio berrien beharra eta egokitasuna justifikatu behar dira, bai eta hauek ipintzeko proposatutako lekua egokia den ere. Hori guztia, ustiapenean garatutako jarduerari lotutako baldintzak edo beste edozein motatako arrazoiak kontuan hartuta egingo da.

AN "NU.05" (Jarr.)

- Eraikuntza eta instalazio horien proiektzioa eta gauzatzea honako irizpide hauetara egokitu behar dira:
 - . Mota honetako eraikuntza eta instalazioak ezartzeko aukera duen lursailaren gutxieneko azalera: 7.000 m²
 - . Tarte minimoak:
 - * Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 50,00 m
 - * Ustiapenetik kanpoko beste finkatan dauden erabilera ez-landatarretarako eraikuntzetara: 50,00 m
 - * Lursailaren mugara: 10,00 m
 - . Parametro formalak:
 - * Sestra gainean gehieneko solairu-kopurua: solairu 1
 - * Gehieneko altuera: 3,50 m
 - . Oinplanoko okupazioko eta eraikigarritasuneko baldintzak:
 - * Eraikuntzak edo instalazioak lursaileko oinplanoko gehieneko okupazioa: 250 m²
 - * Eraikigarritasuna: 1 m²(s)/m²
okupa dezakeen lursailetik
- Eraikuntza eta instalazio berriak ezarriko dira paisaia eta ingurumeneko inpaktu negatiborik ez badago. Inpakturik ez dela egongo eta/edo daudenak proiektatzeko garaian zuzenduko direla behar bezala justifikatu eta bermatu beharko da.

Adierazitako plan berezia landu eta onartu ondoren, gai horietan guztietako esku-hartze irizpideak plan horretan zehaztuko dira.

B.- Erabilera-baldintzak

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak "F.20" zona globaletarako Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezartzen dira orokorrean.
- * Era berean, erabiltzeko baldintza espezifikoak esparruan sustatu beharreko plan bereziak zehaztuko ditu aurrekoak garatuz.

Salbuespen gisa, lehendik zeunden nekazaritza-ustiapenen erabilera osagarriak ezartzeko baimena ematen da ustiapen horiei lotutako instalazio eta eraikuntza berritan, baita plan berezi hori idatzi eta onartu aurretik ere. Horiek guztiak aipatutako A idatz-zatian azaldutako irizpideekin bat etorrira baimenduko dira.

- C.- Aipatutako eraikuntza eta erabilerako baldintza horiek egokituko dira, Plan Orokorrean ezarritako eta esparru honetan aurkituko ditugun hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautu eta tratatzeko irizpideetara.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuko dira.

AN "NU.05" (Jarr.)

3.- Plan Orokorren garapen-erregimena.

Proiektatutako landa-parkearen antolakuntza zehazteko helburuarekin Plan Berezi bat idatzi eta onartuko da (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "59.2.c" art., 2006ko ekainaren 30ekoa).

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

- * Plan Berezi hori Donostiako Udalak sustatuko du.
- * Aipatutako Plan Berezia landu eta onartuko da Plan Orokorrak hau indarrean dagoen epean.
- * Plan bereziak parkeko lurren titulartasun-erregimena zehaztuko du eta, helburu horrekin, erabilera publikokoak izan behar direnak eta, horretarako, Administrazioak eskuratu behar dituenak identifikatu eta mugatuko ditu.
- * Plan Berezi horren aurreikuspenen arabera eta lur horientzako Planetan finkatutako helburua kontuan hartuta, titulartasun publikokoak izan behar duten lurra Administrazioak eskuratuko ditu, arlo horretan Plan Bereziak ezarritako irizpideak jarraituta.

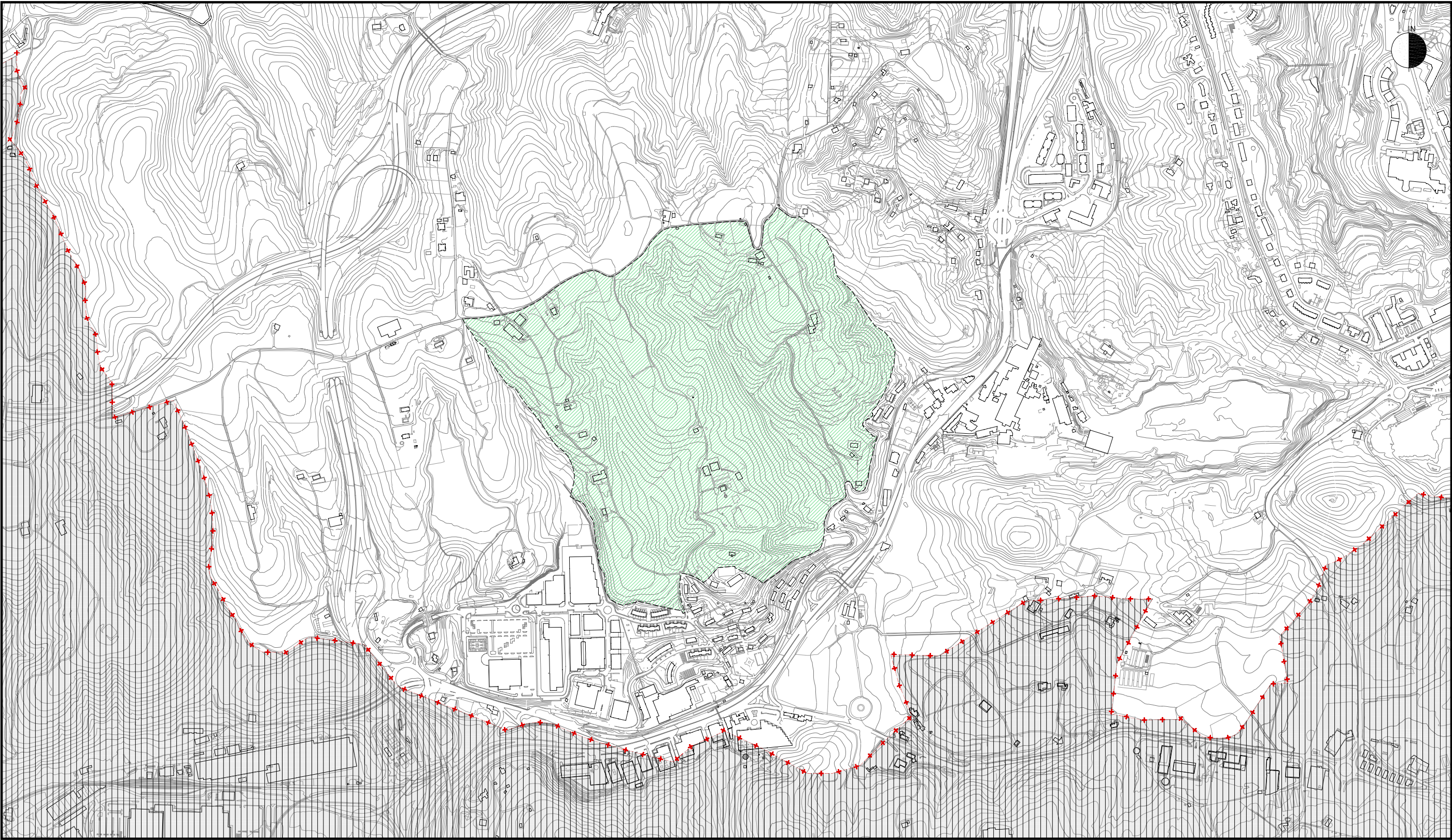
Horren inguruan, Plan Berezi horrek gorantz zein beherantz egin ditzakeen berregokitze justifikatuen kalterik gabe, zonaren guztizko azaleraren %50aren baliokidea izango da titulartasun publikoko lursailen azalera.

- * Titulartasun publikoko erregimenari lotutako lurren erosketa-gastuak zein landa-parke hori antolatu eta egokitzeko obrak Udalak gauzatu eta ordainduko ditu, zeregin horietan eraginpeko eta/edo interesatutako beste administrazioen parte-hartzearen kalterik gabe.
- * Orokorrean, baimendutako jarduera eta eraikuntza berriak ezarri aurretik plan berezi hori landu eta onartu beharko da. Salbuespen gisa, egokia eta komenigarria dela justifikatu ondoren, jarduera, eraikuntza eta instalazio berriak ezartzeko baimena ematen da aurreko "1.A" eta "1.B" idatz-zatietan adierazitako moduan eta iritsierarekin. Ezarpena ere plan berezi hori onartu aurretik baimentzen da.

IV.- GRAFIKOAK.

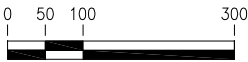
- 1.- "NU.05 Unanue" Esparru Naturalaren mugaketa.

NU.05 Unanue



1:10.000 ESKALA

1. ESPARRU NATURAL EN MUGAKETA



AN "NU.06 ARZABALETAKO" (Zubieta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Hiriko landa-ingurunean kokatutako esparrua da, zehazki Zubieta auzoan. Eta honen barruan, Arkaitz Erreka ibarraren burutzean dago, Letabide lepoaren eta Usurbilgo ikus-arroaren inguruan.

Bertako mugak Arau Partikular honi erantsitako grafikoan adierazten dira. Era berean, 317.994 m² inguruko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruan esku hartzeko eta antolatzeko irizpide eta helburu orokorrak dira Gipuzkoako Hiri Hondakinak kudeatzeko Azpiegituren Lurraldearen Arloko Planean esparrurako planteatutakoak. Plan hori Plan Orokor honek finkatu eta gehitzen duen 2009ko uztailaren 21eko ebazpen bidez onartu zen behin betiko. Hona hemen horietako hainbat irizpide eta helburu:

- * Esparrua mugatzea Lurraldearen Arloko Plan horretan ezarritako aurreikuspenekin bat etorrita.
- * Gipuzkoako Hondakinak Kudeatzeko Zentroaren eraikuntza, esparru osoa interes orokorreko azpiegiturak ezartzera zuzenduta. Eraikuntza hori gauzatze publikoaren erregimenean garatu beharko da desjabetze bidez.
- * Paisaia eta ingurumeneko arloetan Zentro hori bere ingurunean hobeto integratzeko beharrezko esku-hartze neurriak zehaztea eta Arzabaletako landa-eremuan ingurumen-inpaktua murriztea. Horretarako, beste hainbat gauzaren artean, Zentroa eraikitze beharrezko aldaketa morfologikoko zonaren inguruan espazioa babestu eta gordetzeko lur-zati perimetralari lotuko zaizkio ingurumen-inpaktuak.
- * Esparruan sartzeko bidea, eta hiri-zerbitzutako dagozkien eta beharrezko azpiegiturak (saneamendua, ura, energia elektrikoa, gasa eta Plantarako hartuneko zuntz optikoa) inguruko sare orokorren esparruan integratzea, eta, zehazki, Eskuzaitzetako esparruan proposatutako antolamenduko esparruan.
- * Ekimen publikoko esparru osorako eraikuntza-proiektu bateratu baten bitartez esparruan esku hartzea, dagokion "ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlanarekin" batera. Hau ere ekimen publikokoa da.

AN "NU.06" (Jarr.)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- **Kalifikazio globala. "H.00 / NU.07 - Zerbitzu-azpiegituretako sistema orokorra" zona.** (Azalera: 317.994 m²).

A.- Eraikuntza- eta okupazio-baldintzak.

Esparruan eraiki eta okupatzeko baldintzak, alde batetik, Gipuzkoako Hiri Hondakinak kudeatzeko Azpiegituren Lurraldearen Arloko Plan horretan eta, bestetik, berau garatzeko sustatu beharreko proiektuan ezarriko dira.

B.- Erabilerako baldintza partikularrak

Erabilerako baldintza partikularrak, alde batetik, Gipuzkoako Hiri Hondakinak kudeatzeko Azpiegituren Lurraldearen Arloko Plan horretan eta, bestetik, berau garatzeko sustatu beharreko proiektuan ezarriko dira.

2.- **Hirigintza-sailkapena.**

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuko dira.

3.- **Garapen-erregimena.**

Esparruan planteatutako aurreikuspenen garapen-erregimena aipatutako eta indarrean dagoen Gipuzkoako Hiri Hondakinak kudeatzeko Azpiegituren Lurraldearen Arloko Planean ezartzen da.

4.- **Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.**

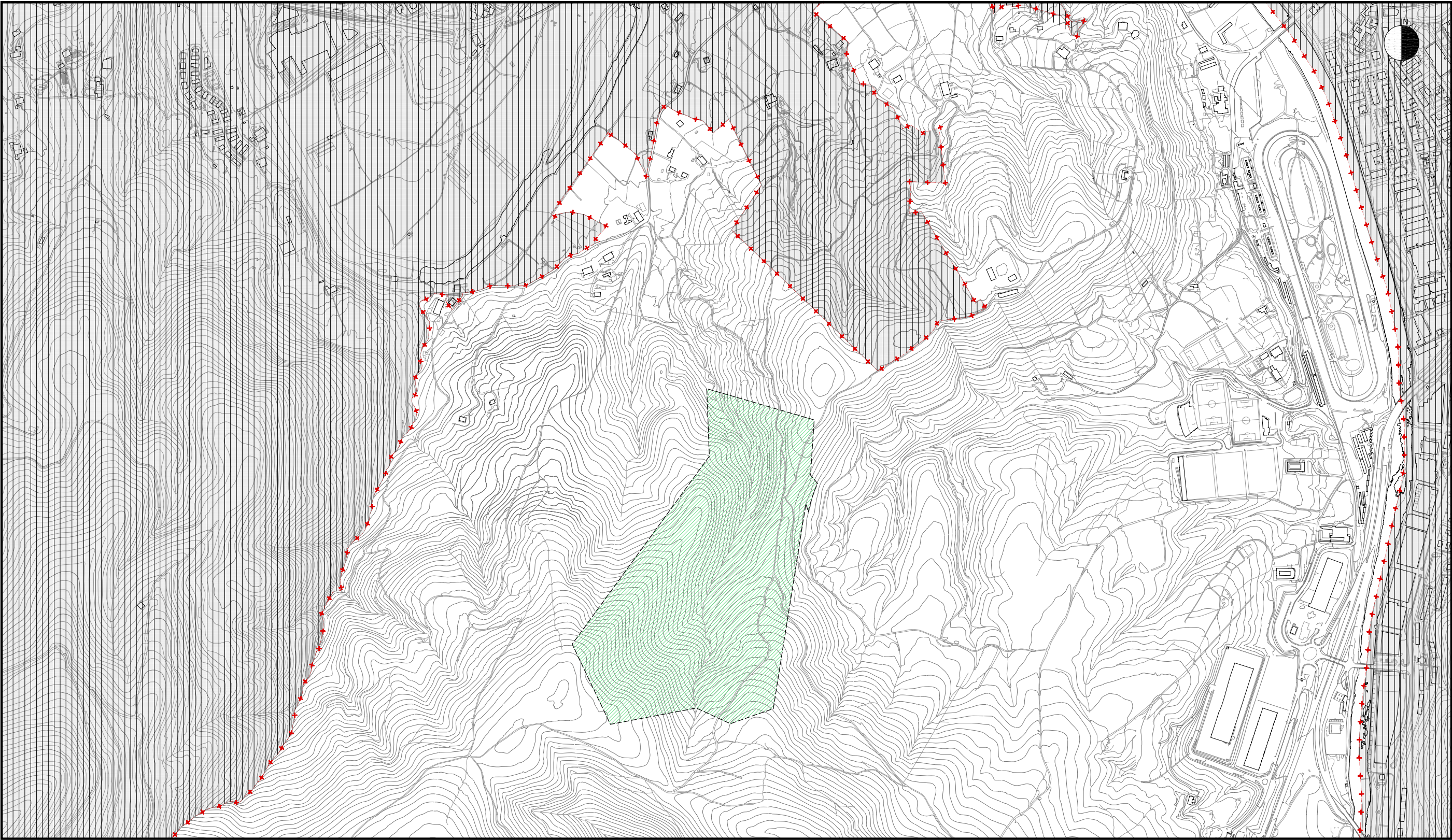
Esparruan planteatutako aurreikuspenen programazio- eta gauzatze-erregimena aipatutako eta indarrean dagoen Gipuzkoako Hiri Hondakinak kudeatzeko Azpiegituren Lurraldearen Arloko Planean ezartzen da.

Dena den, erregimen hori behar bezala koordinatu beharko da, bereziki, Eskuzaitzeta esparruan planteatutako hirigintza-garapenarekin, bi esparruetan aurreikusitako garapenen artean dagoen lotura kontuan hartuta.

IV.- GRAFIKOAK.

1.- "NU.06 Arzabaleta" Esparru Naturalaren mugaketa.

NU.06 Arzabaleta



1:10.000 ESKALA

1. ESPARRU NATURAL EN MUGAKETA

