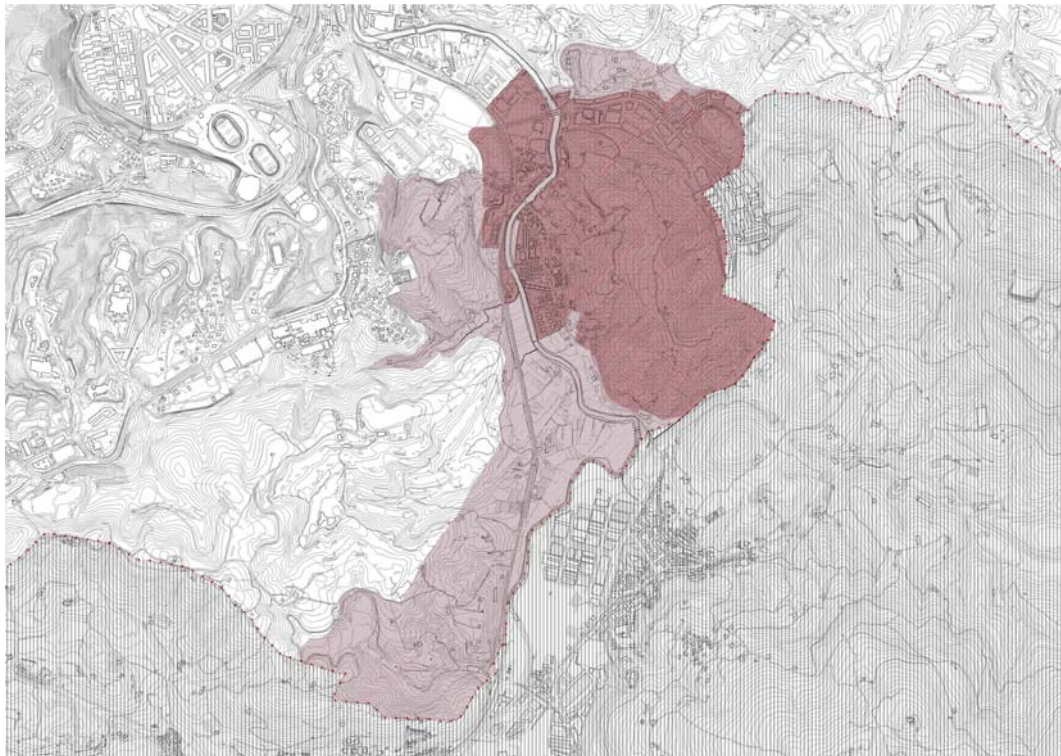




DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

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

Hamalagarren Liburua
MARTUTENE (MA)

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."**

Hamalau garren liburua
MARTUTENE (MA)

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. Grupo EP).
- * 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

Altzako (AL) A.U.en Arau Partikularrak

BIGARREN LIBURUA

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

HIRUGARREN LIBURUA

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

LAUGARREN LIBURUA

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

BOSGARREN LIBURUA

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

SEIGARREN LIBURUA

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

ZAZPIGARREN LIBURUA

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

ZORTZIGARREN LIBURUA

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

BEDERATZIGARREN LIBURUA

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

HAMARGARREN LIBURUA

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

HAMAIKAGARREN LIBURUA

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

HAMABIGARREN LIBURUA

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

HAMAHIRUGARREN LIBURUA

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

HAMALAU GARREN LIBURUA

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

HAMABOSGARREN LIBURUA

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

HAMASEIGARREN LIBURUA

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

HAMAZAZPIGARREN LIBURUA

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

HEMEZORTZIGARREN LIBURUA

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

AURKIBIDEA:

Or.

- A.U. MA.01 "Antzita"	1
- A.U. MA.02 "Torrua Zahar"	7
- A.U. MA.03 "Mateo Gaina"	14
- A.U. MA.04 "Eliseo Zelaiak"	18
- A.U. MA.05 "Martutene"	19
- A.U. MA.06 "Sarrueta"	26
- A.U. MA.07 "Portutxo"	27
- A.U. MA.08 "Antondegi"	28

PLANOAK (1/2.000 eskala):

1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea.
2. Zonifikazio Globala.
3. Zonifikazio Xehatua.
4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak.
5. Kosta Legearen aplikazioa.

A.U. "MA.01 ANTZITA" (Martutene)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Urumea ibaiaren ertzean dago, ezker aldean, eta "Torrua Zahar" esparrura sartzeko zubiaren parean, eta ibaiak berak mugatzen du ekialdetik, ADIFeko trenbideak mendebaldetik, Txomin Eneak iparraldetik eta Portutxok hegoaldeko.

87.151 m²-ko azalera du eta ekonomia-jardueretarako erabiltzen diren eraikuntzek betetzen dute esparruko zati handi bat.

Gaur egun Martutenerako aurreikusitako lotura berriaren eraikuntza-obra ari dira gauzatzen, Urumeako autobidea/Intxaurren-Ospitaleak biderako bide-soluzioaren testuinguruan.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

* Oro har, bizitegi-erabilera sustatuko da Urumearen ibarrean, bestelako jardueren-erabilera bateragarriaren kalterik gabe. Gaur egun bertan dauden industria-erabilera desagerraraziko dira, eraiki gabe dagoen zatian kokatzen zituen indarreango plangintza balio gabe utziz.

* Horrenbestez, esparruaren berrantolamendu integrala egitea proposatzen da. Bizitegi/ekonomia-jardueren erabilera mistoa emango zaio eta etxebizitza-erabilera Txomin Enea eta Portutxo bizitegi-esparru mugakideen ondoan jarriko dira; jardueren-erabilera, berriz, gaur egun gauzatzen ari den bide-gurutzagune berriaren parean kokatuko dira (antolatu beharreko lurzoruen baldintza fisikoak neurri handi batean aldatu dira sare berri horren ondorioz).

444 etxebizitza inguru aurreikusi dira. Horietatik 178 babes publikoko erregimenekoak izango dira. Bestalde, 37.000 m²(s)-ko azalera utzi da ekonomia-jardueretarako.

Horretarako, gaur egungo eraikuntza guztiak ordezkatu beharko lirateke, ez hainbeste gaur egun ematen zaion erabilera bateraezinezatik, eta bai dagokion kokapena proposatzen den antolamendu-irizpide nagusiarekin bat ez datorrelako.

* Sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren mugatze zehatz eta behin betikoaren kalterik gabe, esparrua Jardun Integratuko Esparrutzat (AAI.II.17) jotzeko gomendioa egiten da.

* Urumea ibaiaren ibilguaren tratamendurako urbanizazio-obra egitea. Xede horrekin, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Saileko Uren Zuzendaritzak (URA-Uraren Euskal Agentzia, gaur egun) idatzitako "Urumea ibaiaren ibilguaren azterketa hidraulikoa eta antolakuntzakoa" gauzatuko da.

* GI.131 errepidea esparrutik igarotzen den zatiaren erreforma egitea. Txomin Enea eta Portutxoren kasuan bezala, gaur egun aurreikusita dagoen abiadura handiko tren berriaren ezarpenak eragina izan dezake esparruan.

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

Bestalde, bide-erreformak erlazio zuzena du Ipar-Hego ardatzean garraio kolektiborako erreserbatutako plataformaren ezarpenarekin, beharrezkoa den espazio fisikoari dagokionez. Edozein modutan, gaur egun lantzen ari den Bideragarritasun Txostenaren ondorioak hartuko dira kontuan.

- * Esparruaren erreforma-jarduera egiteko landu behar den Plan Berezian aztertu eta baloratuko dira aipatutako alderdi guztiak.
- * Esparruan proposatutako hirigintza-antolamendu berria gauzatzeko, jardun integratuko esparrua Urbanizatzeko Jardun Programan eta mugatzen den gauzatze-unitatearen birpartzelazio-proiektu berrian kontuan hartuko dira, 1995eko Plan Orokorren esparruan (behin betiko onarpena: 2003ko martxoaren 7a) sustatutako Birpartzelazio Proiektuaren ondoriozko eraginak, eta hiriko Udalaren eta Elizetxe, SL eta Conarbu, SA enpresen artean 2006ko martxoaren 15ean sinatutako hitzarmena.
- * 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 babeseko zortasun-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. Martutene" planoan grafiatutako jabari publiko hori mugatzea, itsasoaren erribera eta babeseko zortasun-zona.

Babeseko zortasun-zona horrek 20 metroko sakontasunean eragiten du, itsasoaren erriberatik neurtuta.

Bestalde, esparruan sustatuko den plangintza berezia Kosta Legeko 112. eta 117. artikuluetan aurreikusitako txostenean barne hartutakora lotuko da.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ MA.01 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 61.867 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

* Sestra gainean:..... 77.000 m²(s)

* Sestrapean.

Zona global osoan baimendutako gehienezko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor

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

honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Sestra gainean: esparruko antolamendu xehatua zehazteko esparruan sustatuko den Plan Berezian finkatuko dira

* Sestrapean

Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeke baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-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:

- * Antolatutako bizitegi-eraikigarritasuna (guztizkoa): 40.000 m²(s)
- * Bizitegi-eraikigarritasun berria: 40.000 m²(s)
 - BOE erregimenera lotua (%40): 16.000 m²(s)
 - Sustapen librekoa (%60): 24.000 m²(s)

c) Hirugarren sektoreko erabilerarako eraikigarritasuna .. 37.000 m²(s)

1.2.- "E.10/MA.01 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 22.560 m²)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak zona global honeterako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorrean ezartzen dira orokorrean.

1.3.- "E.20/MA.01 – Trenbide-sistema orokorra" zona. (Azalera: 2.724 m²)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak zona global honeterako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorrean ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Hirigintza-esparru honetarako Plan Berezi bat landu eta izapidetuko da, dagokion zonifikazio xehatua zehazteko.

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

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

"MA.01 Antzita" esparruari buruzko Plan Berezia landu eta onartuko da, Plan Orokorr hau behin betiko onartzen denetik hasita bi urteko epean.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

Esparruko lurzorua kategorizatzea, landuko den Plan Bereziak zehaztuko du.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, kontuan hartu behar dira, besteak beste, jarraian adierazitako baldintzatzaileekin lotutako esku hartzeko irizpideak:

- * "C.3 Itsasoko eta lehorreko herri-jabaria eta bere babes-zona".
- * "C.4 Ibai-ibilguak eta horiek babesteko ibaiertzak".
- * "C.5 Lurpeko uren babes-eremuak".
- * "C.8 Urpean geratzeko arriskua duten eremuak".
- * "C.10 Eremu akustikoak".
- * "C.12 Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua".

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Hirigintza-esparruaren urbanizazio-erregimena bertan sustatuko den Plan Berezian eta berau garatzeko landuko diren proiektuetan definituko da.

Urbanizazio-proiektua bateragarria izango da esparrua eragiten duen bide-sarearen eta trenbide-sare orokorraren tratamenduaren aurreikuspen arauemaileekin eta Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Saileko Uren Zuzendaritzak (URA-Uraren Euskal Agentzia, gaur egun) idatzitako "Urumea ibaiaren ibilguaren azterketa hidraulikoa eta antolakuntzakoa" oinarrian hartuta aurreikusitako bideratze berriarekin.

2.- **Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.**

A.- Jarduketak egiteko baldintzak.

- * Plan Berezian zein sustatuko den esparrua Urbanizatzeko Jardun Programan definitutakoak dira.
- * Zentzu horretan, arreta berezia jarriko da 1995eko Plan Orokorraren esparruan (behin betiko onarpena: 2003ko martxoaren 7a) sustatutako Birpartzelazio Proiektuaren ondoriozko eraginen gainean, eta hiriko Udalaren eta Elizetxe, SL eta Conarbu, SA enpresen artean 2006ko martxoaren 15ean sinatutako hitzarmenean Zehazkiago, aipatutako dokumentuak eta horien ondoriozko eraginak kontuan hartuko dira mugatzen den jardun integratuko esparrua Urbanizatzeko Jardun Programan, zein mugatzen den gauzatze-unitatearen Birpartzelazio Proiektuan.

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

- * Baldintza horiek Plan Berezian ezarriko dira, bai eta berau garatzeko lantzen den esparrua Urbanizatzeko Jardun Programan eta xede horrekin mugatzen den gauzatze-unitatean sustatuko den Birpartzelazio Proiektuan ere.
- * Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Saileko Uren Zuzendaritzari dagokio bideratze-obrak gauzatzea eta ordaintzea.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Plan Orokor honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan adierazitako irizpide orokorre helduta, Martuteneko auzoaren barruko hirigintza- eta ekonomia-baldintzatzaile bereziak kontuan hartuta, eta sustatuko den Plan Berezian egingo den egokitzapenaren kalterik gabe, Plan honetan honako haztapen-koefiziente hauek proposatzen dira berariazko erabileretarako:

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

* Etxebizitza:	
- Babes ofizialeko etxebizitza (EO):	1,00
- Udal-etxebizitza tasatua (EB):	2,50
- Sustapen libreko etxebizitza ("a.30"):	7,00
* Ekonomia-jarduerak:	
- Merkataritza-erabilera (behe-solairua):	2,70
- Hirugarren sektoreko hainbat erabilera:	1,90
* Aparkalekua:	
- BOEra lotua (EO):	0,50
- Udal-etxebizitza tasatuarekin lotua:	0,60
- Sustapen libreko etxebizitzarekin lotua:	0,70
- Ekonomia-jardurekin lotua:	0,40

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "MA.02 TORRUA ZAHAR" (Martutene)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Urumea ibaiaren eskuinaldeko ibarra betetzen du, Antzita esparruaren parean, eta ibaiak berak mugatzen du mendebaldean, eta Lau Haizeta eta Antondegi mendi-hegalek iparraldean eta hegoaldean, hurrenez hurren. 211.405 m²-ko azalera betetzen du Donostiako udalerriaren barruan.

Izan ere, esparrua ekonomia-jardueretarako hirigintza-garapen bakar baten zati da. Hain zuzen ere, Donostiako eta Astigarragako udalerrietako lurretan dago kokatuta, eta, zenbait kasutan, bi udalerrien arteko mugak lursailak zatitzen ditu.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Hirigintza-historia luze eta konplexu baten protagonista izanik, berriki plangintza orokorrean aldaketa bat egin da esparruaren barruan. Aldaketa hori Donostiako Plan Orokorrean (1995ekoa) eta Astigarragako Arau Subsidiarioetan sartu da, izan ere, lehen ere aipatu den moduan, bi udalerrien lurretan kokatzen da esparrua.

Aipatutako aldaketak, 2007ko irailaren 4an behin betiko onartu zenak, hainbat alderdi argitzeko balio du eta Plan Orokor honek baliozkotu egiten du, Torrua Zahar esparruari dagokionez, hau da, Donostiako udalerriko zatiari dagokionez.

Baliozkotzen den dokumentuak eragindako lurzoruen kalifikazio orokorra eta xehatua definitzen ditu, bai eta mugatutako lursail bakoitzaren eraikuntza eta erabilerako baldintzak ere, bai udalerri bakar batean kokatuta dauden lursailen kasuan bai Donostia eta Astigarragaren arteko mugan dauden kasuan.

Zehaztapen horien guztien ondorioz, gaur egungo eraikuntza finkatzen da funtsean, nahiz eta hasiera batean indarrean dauden eraikuntzako profila eta altuera areagotu egin diren. Horrela, oro har sestra gainean 3 solairura iristen da, 14 metroko altuerarekin.

Hala eta guztiz ere, proiektu honetan esparruko mugatzea egokitu egiten da, plangintza finkatuan mugatutako "b.10.25" lursailaren inguruan, gaur egungo eraikuntzako baldintzak direla eta.

Modu berean, eta gauzatze baldintzei dagokienez, gauzatze-unitate bat mugatu da berariaz eta unitate hori bat dator 1970eko abenduaren 17ko ebazpen bidez behin betiko onartu zen 27. poligonoaren Zatiko Planean mugatutakoarekin (bi aldiz aldatu da aipatutako plana eta 1987ko irailaren 22ko eta 1992ko abenduaren 9ko ebazpen bidez onartu dira bi aldaketak, hurrenez hurren).

- * Esparruarekin muga egiten duten beste esparruetan, "babes-zortasunari" dagokion zona barne hartuta, itsasoko eta lehorreko herri-jabaria erabiltzeko eta edozein esku-hartze egiteko —obrak edo eraikuntzak gauzatze, edo erabilerak ezartzeko, jada bertan dauden eraikuntzetan zein eraikuntza berrietan-, kontuan hartuko da 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta bere Araudian ezarritakoa.

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

Ondorio horietarako, kontuan hartuko dira Arau Partikular hauetako "5. Kosta Legearen Aplikazioa. Loiola/Martutene" planoan grafiatutako jabari publiko hori mugatzea, itsasoaren erribera eta babeseko zortasun-zona.

Babeseko zortasun-zona horrek 20 metroko sakontasunean eragiten du, "itsasoaren erriberatik" neurtuta.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "B.10/MA.02 Industria-erabilera" zona.

(Azalera: 200.831 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

* Sestra gainean

- Donostiako udalerria⁽¹⁾: 157.890 m²(s)
- Astigarragako udalerria⁽²⁾: 87.385 m²(s)
- Bi udalerriak guztira: 245.275 m²(s)

Edozein modutan, plangintza orokor baliozkotua aldatzeko espedientean (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) aurreikusitako guztizko hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen da (izaera arauemailearekin). Testuinguru horretan, aurretik dauden berariazko eraikigarritasun-datuen artean eta Aldaketak ezarritakoen artean desadostasunik edo desberdintasunik badago, azkenak aplikatuko dira.

* Sestrapean.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Sestra gainean

- Eraikuntzaren profila: III
 - Eraikuntza-altuera: 14,00 m
- Hirugarren sektoreko erabilera "b.20.1" eta "b.20.3" lursailetan IV solairuko profila eta 14,00 m-ko altuera baimentzen dira.

⁽¹⁾ Argibide-datua.

⁽²⁾ Argibide-datua.

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

- * Sestrapean
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "B.10" tipologiako zona globalarenak dira.

1.2.- "E.10/MA.02 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 5.917 m²)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak zona global honeterako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

1.3.- "E.20/MA.02 – Trenbide-sistema orokorra" zona. (Azalera: 4.657 m²)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak zona global honeterako 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.

Baliozkotzen den 1995eko Plan Orokorren Aldaketan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan), zentzu horretan egiten diren zehaztapenak finkatzen dira.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira. Dena den, baldintza horien jatorria aipatutako 1995eko Plan Orokorren Aldaketan dago. Horrenbestez, desadostasunik badago, azken horretan xedatutakoa beteko da.

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean, eraikigarritasun fisikoa da baliozkotutako Plan Orokorren Aldaketan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) lursail horietako bakoitzerako zehaztutakoa.
- * 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, baliozkotutako Plan Orokorren Aldaketak lursail bakoitzerako definitzen 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 xehatuaren erabilerako baldintza partikularrak.

Baldintza horiek Plan Orokorren Aldaketa baliozkotuan ezarritakoak dira.

2.- **Hiri-lurzorua kategoriaz.**

- * Plan Orokor honek mugatutako "UE.1/MA.02" gauzatze-unitatean barne hartutako lurak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizaziorik ez dutelako eta/edo nahikoa urbanizatuta ez daudelako.
- * Bestalde, gauzatze-unitate honetan barne hartuta ez dauden lurak hiri-lurzoru finkatutaz 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, kontuan hartu behar dira, besteak beste, jarraian adierazitako baldintzatzaileekin lotutako esku hartzeko irizpideak:

- * "C.3 Itsasoko eta lehorreko herri-jabaria eta bere babes-zona".
- * "C.4 Ibai-ibilguak eta horiek babesteko ibaiertzak".

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

- * "C.5 Lurpeko uren babes-eremuak".
- * "C.8 Urpean geratzeko arriskua duten eremuak".
- * "C.10 Eremu akustikoak".
- * "C.12 Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua".

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Hirigintza-esparruaren urbanizazio-erregimena baliozkotutako 1995eko Plan Orokorren Aldaketan definitzen da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

- a) "UE.1/MA.02" gauzatze-unitatea mugatzen da, Arau Partikular hauetako "4. Hirigintza-gauzatze baldintzak" planoan adierazitako baldintzen arabera, eta lankidetzaren sistema bitartez jardungo da.

Gauzatze-unitatea bat dator 1970eko abenduaren 17ko ebazpen bidez behin betiko onartu zen 27. poligonoaren Zatiko Planean mugatutakoarekin (bi aldiz aldatu da aipatutako plana eta 1987ko irailaren 22ko eta 1992ko abenduaren 9ko ebazpen bidez onartu dira bi aldaketak, hurrenez hurren).

Hirigintza-aurrekariak kontuan hartuta⁽¹⁾, unitate hori Donostiako eta Astigarragako udalerrietako lurrek osatzen dute.

Bertan sustatuko den birpartzelazio-proiektua eta, zehazkiago, barne hartu beharreko hobari eta kargen berdinbanaketa-proposamena zehaztean kontuan hartuko dira, besteak beste, jarraian adierazitako irizpideak eta helburuak.

⁽¹⁾ Hirigintza-aurrekariak dira aurreko paragrafoan aipatutako hirigintza-espedituekin eta 1995eko Plan Orokorren 2007ko iraileko aldaketarekin lotutakoak eta/edo horien ondoriozkoak.

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

Zehazkiago, aurreikusitako antolamenduaren eta hirigintza-eraikigarritasunaren emaitzazko lursailak eragindako jabeei esleitzeko kontuan hartuko dira, esparruan indarrean dauden lege-xedapenetan adierazitako irizpideez gain, honako hauek:

- * Alde batetik, 27. Poligonoaren Lursail zatiketako Proiektuaren emaitzazko lursailak Jabetza Erregistroan dagokion inskripzioarekin sortutako arazoak konpondu behar dira (1990eko otsailaren 6ko ebazpen bidez behin betiko onartua), eta, bestetik, epai judizial desberdinen bitartez⁽¹⁾ proiektua baliogabetu dela eta sortutako arazoak, izan ere, baliogabetzearen ondorioz, aipatutako inskripzioak ez du nahikoa oinarri juridiko-urbanistikorik.

Hori dela eta, eragindako jabeei dagozkien hirigintza-eskubideak esleitzeko orduan honako baldintza hauek hartuko dira kontuan:

- Alde batetik, indarrean dagoen hirigintza-antolamenduaren emaitzazko irabazizko lursailak gaur egungo erregistroko titularren esku mantentzea.
 - Bestetik, gainerako jabeei dagozkien hirigintza-eskubideak esleitzea. Xede horrekin, kasuan kasu dagokion hirigintza-eraikigarritasunaren balio ekonomikoa ordainduko zaio bakoitzari.
- * Gaur egun Jabetza Erregistroan inskribatuta dauden lursail pribatuak eta/edo ondare-lursailak mugatzea, bai eta Erregistro berean inskribatutako zuzkidura-lur publikoak ere, betiere indarrean dagoen hirigintza-plangintzak ezarritako irizpideen arabera eta aipatutako erregistroa hirigintza-plangintzan adierazitakora egokitze.
- b) Hirigintza-esparruko gainerako lurak ez dira "MA.02.1" gauzatze-unitatean barne hartzen eta dagokien hirigintza-kalifikazio eta -kategorizazioaren gauzatze-baldintzak bete beharko dituzte.

Testuinguru horretan, gainerako lurretatik batzuk gauzatze-unitate horretan barne hartutako lurrekin lotuta badaude (titulartasuna, hirigintza, eta abar dela eta), eta hirigintza-antolamendurako egindako proposamenek justifikatzen badute, egokitze jotzen den hirigintza-gauzatzeko espedientea landu da, aurreikusitako helburuak betetzeko. Zehazkiago, egokitze jotzen den neurrian, kasuan kasu Finken Normalizazio-espedientea landu eta onartuko da.

⁽¹⁾ Hain zuzen ere, aipatutako Birpartzelazio Proiektua baliogabetu egin zen Auzitegi Gorenak emandako epaien bitartez (2001eko urtarrilaren 29an, 2001eko otsailaren 19an, 2001eko otsailaren 20an, 2001eko martxoaren 5ean, 2001eko apirilaren 6an, 2001eko apirilaren 7an eta 2001eko urriaren 22an).

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

B.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Gai horretan Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

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

Urbanizazio-kargak gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizunen banaketa indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da eta, zehazkiago, honako irizpide hauetara:

- * Alde batetik, urbanizazio-obrei dagokienez, eta salbuespenak salbuespen, birpartzelazio-proiektuak zehaztuko ditu, funtsean, izaera horretako obrak ordaintzeko irizpideak eta ez hainbeste horiek gauzatzeko irizpideak, izan ere, lan osagarriak eta/edo ordezkapenak alde batera utzita, gehienak gauzatuta daude.

Horretarako, kontuan hartuko da ordaindu beharreko urbanizazio-obrak gauzatze-unitate osoko izaera bereko obren multzo oso bat direla, gehienak jada gauzatuta egonda ere. Obra horiek baloratzeko irizpidea zehazteko, kontuan hartu da gaur egungo kostua eta erreferentziatzen hartu dira gaur egungoen antzeko materialak, akaberak, eta abar.

Edozein kasutan, proiektu horretan zehaztuko dira, halaber, obren gauzatze materiala egiteko beharrezkotzat jotzen diren irizpideak.

- * Bestalde, gainerako urbanizazio-kargei dagokienez, aipatutako proiektuan zehaztuko dira kalte-ordainetarako eta ordainketak egiteko irizpideak. Aipatutako urbanizazio-kargen artean barne hartuko dira 1990eko hamarkadaren hasieran, eta, zehazkiago, urte hartako Birpartzelazio Proiektua, baliogabetu dena, lantzeko unean gauzatze-unitatean zeuden eta garai hartatik gaur egungo hirigintza-antolamenduarekin bateragarriak diren eraikuntzak, elementuak, eskubideak, eta abar.
- * Urte hartako urbanizazio-obren eta karga hauen balorazio ekonomikoa gaur egun indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetara egokituko 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 Ordenantzak zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "MA.03 MATEO GAINA" (Martutene)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Torrua Zahar-en hiru alderekin muga egiten duen mendixka txiki baten lurrak barne hartzen dira esparruan; laugarren aldea, ekialdean dagoena, bat dator Donostia eta Astigarraga udalerrien arteko mugarekin.

53.141 m²-ko azalera du eta bere berezitasunen artean aipatzekoa da esparruko ekialdeko zatia zeharkatuko duela Abiadura Handiko Trenbidearen ibilbideak.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruaren hirigintza-garapena egitea ekonomia-jardueretarako erabilerak ezartzeko, 1995eko Plan Orokorrean ezarritako aurreikuspenen arabera. Xede horrekin, "LM.11 Mateo Gaina AIUari" buruzko Zatiko Plana, xede honekin landu eta 2004ko urriaren 26an behin betiko onartutakoa, baliozkotzen da.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "B.10/MA.03 Industria-erabilera" zona. (Azalera: 46.332 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

* Sestra gainean:

- Zonakako eraikigarritasuna:..... 0,42 m²(s)/m²
Gutxi gorabeherako emaitzazkoa⁽¹⁾: 22.161 m²(s)
- Lursailaren azalera okupatua:..... 0,30 m²(lo)/m²

* 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.

⁽¹⁾ Argibide-datua.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Sestra gainean: esparruan sustatutako eta Plan Orokor honek baliozkotutako Zatiko Planean ezarritakoak.

* Sestrapean
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "B.10" tipologiako zona globalarenak dira.

1.2.- "E.20/MA.03 – Trenbide–sistema orokorra" zona. (Azalera: 6.809 m²)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak zona global honeterako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Baliozkotzen den eta indarrean dagoen garapen-plangintzako zehaztapenak finkatzen dira (2004ko urriaren 26ko ebazpen bidez behin betiko onartutako Zatiko Plana).

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean, lursailen eraikigarritasun fisikoa baliozkotu den garapen-plangintzan ezartzen da.

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

- * 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, baldintza horiek mugatutako lursail bakoitzerako baliozkotutako garapen-plangintzan definitutakoak dira.
- * Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

D.- Antolatutako azpizona xehatuaren erabilerako baldintza partikularrak.

Baldintza horiek esparruan mugatutako azpizona bakoitzerako baliozkotutako garapen-plangintzan definitutakoak 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, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Esparruko urbanizazio-erregimena baliozkotutako Zatiko Planean definitutakoa da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jarduketak egiteko baldintzak.

Esparruaren jardun-baldintzak Zatiko Plan baliozkotuan, eta hura garatu eta gauzatze proiektuetan ezarriko dira.

Zentzu horretan, Zatiko Planean mugatutako Gauzatze Unitatea finkatzen da ("UE.1/MA.03" gisa dago identifikatuta Plan Orokor honetan), eta berau konpentsazio-sistemaren bitartez (gaur egun ari dira adosten) gauzatze aurreikuspenak finkatzen dira.

B.- Erabilerak haztatze koefizienteak.

Gai horretan Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" 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.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "MA.04 ELISEO ZELAIK" (Martutene)

Plan Orokor hau eten egin da Urumearen ibarrean, Donostiako Udalak 2010eko ekainaren 25eko osoko bilkuran Plan Orokorra behin betiko onartzean adostutako terminoetan eta iritsierarekin, eta, horrenbestez, eten egin dira aipatutako planean esparrurako barne hartutako Arau Partikularrak. Esparruari dagokion hirigintza-erregimen berria zehazteko sustatuko den hirigintza-dokumentu berria izapidetu eta onartu artean, 1995eko Plan Orokorrean adierazitako hirigintza-erregimena izango da aplikatzekoa.

A.U. "MA.05 MARTUTENE" (Martutene)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Urumearen ibarraren eskuinaldeko lurretan dago, Martuteneko zubiaren (iparraldean) eta lurzoru urbanizaezinaren (hegoaldean) artean. 109.379 m²-ko azalera du.

Auzoko nukleo nagusia da eta funtsean bizitegi-eraikuntzek betetzen dute, dagozkien ekipamendu osagarriekin batera.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruko hirigintza-baldintza orokorrak finkatzea, gaur egun bertan dauden eraikuntzak barne hartuta. Horietako batzuk azken urtean egin dira, 1995eko Plan Orokorreko aurreikuspenak jarraituz, eta plan hori garatzeko sustatu den plangintzan ezarritakoekin bete dira, jarraian adierazitako dokumentuak kontuan hartuta:

- "LM.14 Artolategi" Xehetasun Azterlana (behin betiko onarpena: 96/09/26)
- "LM.15.2 Etxarriene" BEPB (behin betiko onarpena: 97/12/16).
- "LM.15.2 Etxarriene" BEPBren aldaketa (behin betiko onarpena: 02/06/05).
- "LM.15 Martutene" El Pilar etxe-saila Plan Berezia (behin betiko onarpena: 2007/07/24).

- * Hala eta guztiz ere, Plan Orokor honetan hiri-berrikuntzako jarduerak proposatzen dira esparruko iparraldeko ertzean, izan ere, beharrezkoak dira inguruak dituen ezaugarriak kontuan hartuta.

Kasu honetan garatuko diren jarduerak erabakigarriak izango dira eta esparrua zuzenean eragingo dute, edo zeharka, berarekin muga egiten duten esparruetako jardueren ondorioz. Honakoak aipatutako jarduerak:

- Urumea ibaiaren ibilguaren tratamendurako urbanizazio-obrak egitea. Xede horrekin, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Saileko Uren Zuzendaritzak (URA-Uraren Euskal Agentzia, gaur egun) idatzitako "Urumea ibaiaren ibilguaren azterketa hidraulikoa eta antolakuntzako" azterketaren gomendioak gauzatuko dira.

Martuteneko Lorategi Hirian ibilgua zabaltzeko obren ondorioz (gaur egun Martutenen dagoen zubia ordezkatzeko obrak barne) zuzenean eragiten da esparrua.

- Sarrueta esparruaren erreforma integrala. Esparruko sarrerak berriro eratzea proposatzen da eta esparrutik Antondegiko garapen berrira iristeko sarrera bat aurreikusten da, Portutxo esparrua zuzenean eragiten delarik.
- Trinketeko ingurua berritzeko beharra.

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

- * Adierazitako guztia kontuan hartuta, eragindako lurzoruak batera antolatu behar dira, nahiz eta hirigintza-esparru desberdinetan egon, eta antolamendu xehatuko dokumentu berean barne hartuko dira, hain zuzen ere "Sarrueta eta bere inguruari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Berezia" izenekoan.
- * Esparruaren barruan "MA.05.1 Trinketea" azpiesparrua mugatzen da. Esku hartzeko oinarritzko irizpideari dagokionez, eta Urumea ibaiaren bideratze berriaren ondoriozko eraginak edo beste arrazoi batzuk kontuan hartuta, gaur egun Trinkete inguruan dagoen eraikuntza ordezkatzeko proposamena egiten da, eta dagokion antolamendu xehatua aipatutako Plan Berezian ezarriko da.

"MA.04.1 Kirolgunea" azpiesparrua eta "MA.06 Sarrueta" eta "MA.07 Portutxo" esparruak, Plan Orokor honetan mugatzeko proposatzen den "AAI.II.18" esparruan barne hartzen dira, aipatutako plangintza berezian emango zaion behin betiko mugatzearen kalterik gabe.

Nolanahi ere, Plan Orokor hau eten egin da Urumearen ibarrean, Donostiako Udalak 2010eko ekainaren 25eko osoko bilkuran Plan Orokorra behin betiko onartzean adostutako terminoetan eta iritsierarekin, eta, horrenbestez, eten egin da aipatutako planean azpiesparrurako proposatzen den hirigintza-erregimena. Aipatutako etenak eragindako esparruari dagokion hirigintza-erregimen berria zehazteko sustatuko den hirigintza-dokumentu berria izapidetu eta onartu artean, 1995eko Plan Orokorrean adierazitako hirigintza-erregimena izango da aplikatzekoa

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

Ondorio horietarako, kontuan hartuko dira Arau Partikular hauetako "5. Kosta Legearen Aplikazioa. Loiola/Martutene" planoan grafiatutako jabari publiko hori mugatzea, itsasoaren erribera eta babeseko zortasun-zona.

Babeseko zortasun-zona horrek 20 metroko sakontasunean eragiten du, itsasoaren erriberatik neurtuta.

Bestalde, esparruan sustatuko den plangintza berezia Kosta Legeko 112. eta 117. artikuluetan aurreikusitako txostenean barne hartutara lotuko da.

- * Ipar-Hego ardatzean garraio kolektiborako erreserbatutako plataformaren ezarpenari dagokionez, gaur egun lantzen ari diren Bideragarritasun Txostenak adierazten dituen ondorioak hartuko dira kontuan.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ MA.05 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 104.530 m²)

1.1.1.- "MA.05.1 Trinketea" azpiesparrua (Azalera: 10.351 m²)

Plan Orokor hau eten egin da Urumearen ibarrean, Donostiako Udalak 2010eko ekainaren 25eko osoko bilkuran Plan Orokorra behin betiko onartzean adostutako terminoetan eta iritsierarekin, eta, horrenbestez, eten egin da aipatutako planean "MA.05.1 Trinkete" azpiesparrurako proposatzen den hirigintza-erregimena. Aipatutako etenak eragindako esparruari dagokion hirigintza-erregimen berria zehazteko sustatuko den hirigintza-dokumentu berria izapidetu eta onartu artean, 1995eko Plan Orokorrean adierazitako hirigintza-erregimena izango da aplikatzekoa.

1.1.2.- Bizitegi Zonaren gainerakoa (Azalera: 94.179 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

- * Sestra gainean
Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.
- * Sestrapean
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

1.2.- "E.10/MA.05 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 4.849 m²)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak zona global honeterako 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.

"MA.05.1 Trinkete" azpiesparruaren salbuespenarekin –Plan Orokorra Urumearen ibarrean etenda dagoela-eta eragiten da azpiesparrua- Plan honetan ezartzen da hirigintza-esparruari dagokion antolamendu xehatua.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A.- Urumea ibaia eta dagokion bideratzea.

Esparruko hirigintza-garapena bateragarria izango da Eusko Jaurlaritzako Ur Sailak (URA-Uraren Euskal Agentzia) definituko duen Urumea ibaiaren bideratze berriarekin. Xede horrekin egingo diren obrak Eusko Jaurlaritzak gauzatu eta ordainduko ditu.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

a) "MA.05.1 Trinketea" azpiesparrua

Etenda.

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

- b) Hirigintza-esparruaren gainerakoa

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- a) "MA.05.1 Trinketea" azpiesparrua

Egin beharreko Plan Bereziak zehaztuko du.

- b) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

- * Lursail bakoitzean sestra gainerako eraikigarritasun fisikoa da Arau Partikular hauetan ezarritako eraikuntza-baldintzak aplikatu izanaren 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.

- * Ete egin dira "MA.05.1 Trinkete" azpiesparrurako proposatutako baldintzak.
- * Esparruko gainerako lursailetan gaur egun sestra gainean dauden eraikuntzak finkatzen dira, gaur egungo forma-parametroekin.

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 xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.

- a) Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatutako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek, landuko den Plan Bereziak eragindakoak kanpo utzita. Azken horien kasuan, Plan Berezian xedatutakoa beteko da.
- b) Eten egin dira "MA.05.1 Trinkete" azpiesparrurako proposatutako baldintzak.

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

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

A.- "MA.05.1 Trinketea" azpiesparrua

Etenda.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, kontuan hartu behar dira, besteak beste, jarraian adierazitako baldintzatzaileekin lotutako esku hartzeko irizpideak:

- * "C.3 Itsasoko eta lehorreko herri-jabaria eta bere babes-zona".
- * "C.5 Lurpeko uren babes-eremuak".
- * "C.8 Urpean geratzeko arriskua duten eremuak".
- * "C.10 Eremu akustikoak".

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Etenda

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

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

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

Etenda.

B.- Erabilerak haztatze koefizienteak.

Gai horretan Plan 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

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "MA.06 SARRUETA" (Martutene)

Plan Orokor hau eten egin da Urumearen ibarrean, Donostiako Udalak 2010eko ekainaren 25eko osoko bilkuran Plan Orokorra behin betiko onartzean adostutako terminoetan eta iritsierarekin, eta, horrenbestez, eten egin dira aipatutako planean esparrurako barne hartutako Arau Partikularrak. Esparruari dagokion hirigintza-erregimen berria zehazteko sustatuko den hirigintza-dokumentu berria izapidetu eta onartu artean, 1995eko Plan Orokorrean adierazitako hirigintza-erregimena izango da aplikatzekoa

A.U. "MA.07 PORTUTXO" (Martutene)

Plan Orokor hau eten egin da Urumearen ibarrean, Donostiako Udalak 2010eko ekainaren 25eko osoko bilkuran Plan Orokorra behin betiko onartzean adostutako terminoetan eta iritsierarekin, eta, horrenbestez, eten egin dira aipatutako planean esparrurako barne hartutako Arau Partikularrak. Esparruari dagokion hirigintza-erregimen berria zehazteko sustatuko den hirigintza-dokumentu berria izapidetu eta onartu artean, 1995eko Plan Orokorrean adierazitako hirigintza-erregimena izango da aplikatzekoa

A.U. "MA.08 ANTONDEGI" (Martutene)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Udalerriaren hegoaldean dago, Astigarragarekin muga egiten duen inguruan, eta Urumea ibarreko Torrua Zahar ibarbideak bereizten duen muinoak osatzen du. 972.737 m²-ko azalera du.

Landa-izaerako lurak dira. Baserriak besterik ez daude eta Martuteneko herrigunetik gertu dagoen mendi-hegalean hainbat bizitegi-eraikin txiki ikus daitezke.

Bere ezaugarri topografikoak direla eta, goiko zatirako (esparruko zatirik lauena) sarbideak, landa-bide maldatsuetan daude gaur egun.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruaren hirigintza-garapena, bizitegi-erabilerak eta ekonomia-jardueretarakoak ezartzeko, Plan Orokor honek oro har baliozkotzen duen Aurrerapenaren (2007ko apirilaren 27ko udal osoko bilkuran berretsi ziren dagozkion irizpideak) oinarritzko antolamendutik abiatuta.
- * Plan Orokor honetan barne hartutako esku hartzeko esparrua eta kalifikazio globala bat datoz aipatutako Aurrerapenaren 1. aukerarekin, proposatzen diren zenbait aldeketen kalterik gabe. Aldaketa horiek ez dituzte eragiten antolamendu-irizpide orokorrak. Honako hauek dira:
 - Sarrieta esparrua bizitegi-erabileraren barruan sailkatzea. Ibai-ibilguaren sistema orokorra desagerraraziko da, oraindik zehaztu gabe baitago behin betiko izango duen tamaina, eta azkenean behar izango diren lurak esparruaren kudeaketatik lortuko dira.
 - Gauza bera esan daiteke esparruaren ekialdean mugatutako bide-sistema orokorrari buruz. Oraindik ez dira ezagutzen dagozkion tamaina eta kokapen zehatza.
 - Modu berean, "Ur-andela" eta "Energia-zentrala" zerbitzuen azpiegituren kalifikazioa desagerrarazi egiten da, Plan Orokor honen irizpide orokorra jarraituz. Horren arabera, aipatutako kalifikazio orokorra izango dute lurralde-antolamenduan eragina izango duten tamainako azpiegiturek bakarrik, instalazio puntualek izan ezik.
 - Aitzitik, espazio libreen sistema orokorrean barne hartu da Aurrerapenaren arabera parke gisa erabiliko den eta esparruaren goialdean dagoen lurraldea. Zentzu horretan, kontuan hartu behar da Antondegin proiektatutakoaren ezaugarriak dituen garapen batek azalera egokia eskaini behar duela erabilera orokorretarako.
- * Aurrerapen-dokumentuan barne hartutako eraikigarritasun berriaren aurreikuspenak aldatu egin dira, halaber, berrespen-akordioaren ondorioz, eta 138.100 m²(s)-ra iritsi da

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

ekonomia-jardueren erabilerarako eta 283.000 m²(s)-ra bizitegi-erabilerarako. Guztira, babes publikoko 2.643 etxebizitza inguru egingo dira eta 445 etxebizitza sustapen librekoak izango dira. Hori guztia berariazko lursailetan zuzkidura-bizitokiak jartzeko 8.000 m² lurzorurekin osatuko da.

- * Torrua Zahar esparrutik luzatzen den bidea luzatzea (Astigarragako lurak zeharkatuz). Hegoaldeko ertzetik konektatuko da GI-131 errepidearekin, bertan dagoen ekonomia-jardueren poligonorako sarbideen uztia itxiz. Aipatutako poligonoa zabaldu egiten da Antondegin aurreikusitako izaera horretako garapen berriekin.
- * Esparrua antolatzekeo Zatiko Plan bat lantzea. Adierazitako alderdi guztiak kontuan hartu eta baloratzeaz gain, Sarrieta eta Portutxo esparru mugakideei buruzko garapen-plangintzarekin behar den bezala koordinatuko da, izan ere, sarbideak behar den bezala kokatzeak eta Antondegiko esparruko zona lauekin lotzeak eragin zuzena dute aipatutako esparruen antolamenduan.
- * Hirigintza-esparrua bat dator Plan Orokor honetan aipatzen den "AAI.II.19" esparruarekin, aipatutako zatiko plana lantzean egingo den zehaztapen eta/edo berrespen zehatz eta ofizialaren kalterik gabe.
- * Esparruko landaredia interesgarriarekin erlazionatutako alderdiak kontuan hartzea. Ahal den neurrian, antolamendua esparruko garrantzi bereziko baso-masetara egokituko da, sortuko den hiri-paisaia berria babestu eta bertan integratzeko.
- * Indarrean dagoen Kosta Legeko 30. artikuluan aurreikusitako eragin-zonaren irizpide arauemaileak ezartzea, Martutene auzoaren ondoren dagoen esparruaren zatian, Astigarragarako noranzkoan, Urumea ibaiaren parean kokatutako lurzoru urbanizaezinekin muga eginez.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ MA.08 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 679.937 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

* Sestra ganean:..... 421.100 m²(s)

* Sestraperan:

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

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gainean: esparruko antolamendu xehatua zehazteko sustatuko den Zatikoa Planean finkatuko dira.
- * Sestraperan:
Oro har, sestraperan lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestraperan 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:
 - * Antolatutako bizitegi-eraikigarritasuna:..... 283.000 m²(s)
 - * Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna: (EL)..... 8.189 m²(s)
 - * Bizitegi-eraikigarritasun berria: 274.811 m²(s)
 - BOE erregimenera lotua (%62): 170.000 m²(s)
 - Etxebizitza tasatuen erregimenera lotuta (%25):..... 68.000 m²(s)
 - Sustapen librekoa (%13):..... 36.811 m²(s)
- c) Gainerako hirigintza-eraikigarritasuna beste erabilera baimendu batzuetarako (hirugarren sektoreko erabilerak...): 38.100 m²(s)
- d) Zuzkidura-bizitegiak ekipamendu-lursailetan
Helburu horretarako lursailen gutxieneko lurzoru-azalera:8.000 m²

1.2.-"B.10/MA.08 Industria-erabilera" zona.

(Azalera: 222.299 m²)

A.- Eraikuntza-baldintzak

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainean:..... 100.000 m²(s)
- * Sestraperan:
Zona global osoan baimendutako gehienezko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestraperan baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gainean: esparruko antolamendu xehatua zehazteko sustatuko den Zatiko Planean finkatuko dira.
- * Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintzak

Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "B.10" tipologiako zona globalarenak dira.

1.3.- "E.10/MA.08 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 1.214 m²)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak zona global honeterako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

1.4.- "E.20/MA.08 – Trenbide-sistema orokorra" zona. (Azalera: 6.665 m²)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak zona global honeterako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

1.5.- "F.10/MA.08 - Hiri Espazio Libreen Sistema Orokorra" zona. (Azalera: 62.622 m²)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak zona global honeterako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Zatiko Plan bat landuko da, esparruko antolamendu xehatua zehazteko.

Zatiko Plana Sarrieta eta Portutxo esparru mugakideei buruzko garapen-plangintzarekin behar den bezala koordinatuko da, izan ere, sarbideak behar den bezala kokatzeak eta Antondegiko esparruko zona lauekin lotzeak eragin zuzena dute aipatutako esparruen antolamenduan.

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

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Aipatutako Zatiko Plana landu eta onartuko da Plan Orokorrak hau behin betiko onartzen denetik hasita bi urteko epean.

B.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

Antondegi esparruaren garapena eta gauzatzea Portutxo eta Sarrueta esparruetan proposatutakoarekin koordinatuta egingo da, Urumeako hiri-ardatzetik azken horretarako sarbideen antolamenduari dagokionez.

Halaber, abiadura handiko trenbide-sare berria gauzatzeko proiektuarekin koordinatuko da, esparrua tunel baten bitartez zeharkatzen baitu.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

Landuko den Zatiko Planeari definituko dira kalifikazio xehatuarekin erlazionatutako alderdi guztiak.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, kontuan hartu behar dira, besteak beste, jarraian adierazitako baldintzatzaileekin lotutako esku hartzeko irizpideak:

- * "C.1d Landaredia interesgarria duten habitatak. Zuhaiztiak, parkeak eta hiri-lorategiak".
- * "C.2 Balio agrologiko handiko lurrak eta ustiategi estrategikoak".
- * "C.4 Ibai-ibilguak eta horiek babesteko ibaiertzak".
- * "C.5 Lurpeko uren babes-eremuak".
- * "C.7 Korridore ekologikoak".
- * "C.10 Eremu akustikoak".
- * "C.11 Ingurumen-hobekuntzako esparruak".
- * "C.12 Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua".

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

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

"MA.08 Antondegi" esparruaren urbanizazio-erregimena bertan sustatuko den Plan Berezian eta berau garatzeko landuko diren proiektuetan definituko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

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

Aipatutako hirigintza-esparruan, baldintza horiek aipatutako Plan Berezian eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan definituko dira.

B.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Gai horretan Plan 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.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.