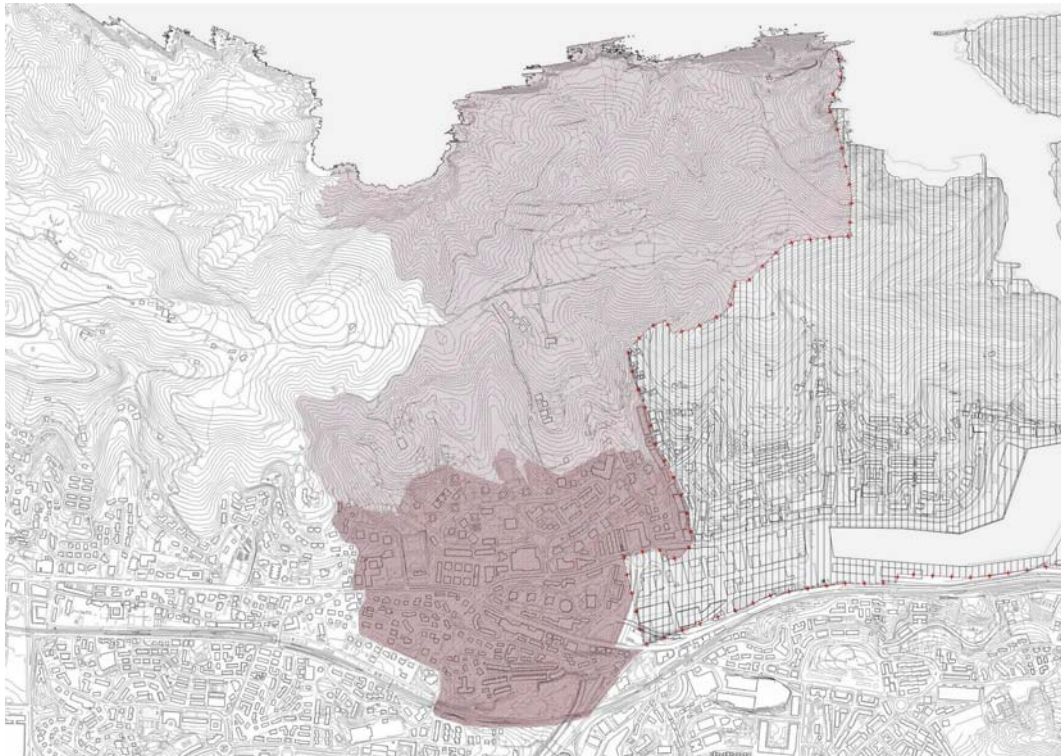




DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

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

Hamabosgarren Liburua
MIRAKRUZ-BIDEBIETA (MB)

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.

Hamabosgarren liburua
MIRAKRUZ-BIDEBIETA (MB)

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

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

HAMAHIRUGARREN LIBURUA

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

HAMALAU GARREN LIBURUA

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

HAMABOSGARREN LIBURUA

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

HAMASEIGARREN LIBURUA

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

HAMAZAZPIGARREN LIBURUA

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

HEMEZORTZIGARREN LIBURUA

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

AURKIBIDEA:

Or.

- A.U. MB.01 "Mirakruz gaina"	1
- A.U. MB.02 "Bidebieta-La Paz"	10
- A.U. MB.03 "Gomistegi"	14
- A.U. MB.04 "Bidebieta-Artazkone"	20
- A.U. MB.05 "Jose Elozegi Alkatea"	25

PLANOAK (1/2.000 eskala):

1. Gaur egungo egoera. Lurzoruaren mugaketa (esparruak eta azpiesparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa.
2. Zonifikazio Globala.
3. Zonifikazio Xehatua.
4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak.

A.U. "MB.01 MIRAKRUZ GAINA" (Mirakruz-Bidebieta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

Esparrua Mirakruz gaineko Ekialdeko bizitegi-kokagunean dago, Jose Elozegi hiribidearen Iparraldean zein Hegoaldean.

Mugak: Mendebaldean, Mendiola bidea eta Parada baserria kalea; Hegoaldean, ADIFen trenbidea; Ekialdean, La Herrera eta N-1 arteko bide-konexioa; eta Iparraldean, Mirakruz-Bidebieta auzoaren beste hainbat garapen.

Jose Elozegi hiribidearen Hegoaldean lursailetan banatutako eraikuntza isolatuko morfologia aurkituko dugu, eta Iparraldean, eraikuntza irekiko tipologia. Hori guztia La Asuncion ikastetxearen ondoan duela gutxi gauzatutako bizitegi-garapenaren emaitza da.

Cesar Benito futbol-zelaia elementu berezia da esparruan, bai eta La Asuncion ikastetxearen irakaskuntza-lursaila ere, bere neurriak kontuan hartzen baditugu.

Esparruaren mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzoruaren mugaketa (esparruak eta azpiesparruak), sailkapena eta kategorizazioa" planoan adierazten dira.

Guztira 213.710 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Gaur egungo garapena finkatzea, batez ere, bertan dauden antolamendu-baldintzak kontuan hartuta, eta bereziki bide-trazadura eta La Asuncion ikastetxearen Iparraldean duela gutxi gauzatutako garapen berria barne hartuta. Halaber, lehendik eta baimenduta dauden etxebizitza-unitateen balizko azpibanaketako aukerak arautzea, esparrua trinkotzeko prozesua mantentzeko euren barruko egitura eta morfologia kontuan hartuta.

Testuinguru horretan baliozkotuko dira esparruaren zati bati buruzko eta 2003ko irailaren 23ko ebazpen bidez behin betiko onartutako Plan Orokorraren Aldaketan ezarritako aurreikuspenak.

- * Esparruan bide-sarea eta urbanizazio-baldintzak hobetzea, puntualki bertan dagoen zeharkako sekzioa zabaltzen esku hartuz. Halaber, kaleen jarraitutasuna bultzatzea, bereziki Kaskarre kalea luzatuta bere zabalera aldatu gabe. Era berean, kanpoaldeko aparkaleku-zuzkidura osatzea, "MB.01.1 Kaskarrealde" eta "MB.01.2 Kaskarre" azpiesparruetan eta "a.30.1" lursaillean [Luis Pradera 19 kalea (Sasuetan)] esku hartuta.
- * Espazio libreen zuzkiduretarako (Txaparrene pasealekua eta beste hainbat) eta esparruko ekipamendurako lurzoria finkatzea; bereziki, "Cesar Benito" futbol-zelaiari dagokion kirol-ekipamenduko lursaila, erlijio-zentroak, zaharren egoitza, villa Asuncion eta Administrazioaren beste hainbat ekipamendu.
- * Arrobitxulon ekipamendurako zona bat antolatzeko aurreikustea, Txaparrene pasealekutik La Herreraraino ibilgailu motordunak ez diren bestelakoentzako bide-sareari jarraipena emanez.

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

- * Kalifikazioa La Asuncion ikastetxeko ekipamendu gisa finkatzea.
- * Parada baserria finkatzea Monumentu Historiko Artistiko den aldetik, behar bezala nabarmendu eta kontserbatzen saiatuta. Horretarako, kokatua dagoen etxadiaren bolumenak berriz antolatu beharko dira bertako eraikigarritasun osoa mantenduta, "xehetasun-azterlan" bat bideratuz.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ MB.01 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 47.470 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
 - 2003ko ebazpen bidez behin betiko onartutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketak eragindako lurak: espediente horretan antolatutako eraikigarritasuna finkatzen da.
 - Zona globalaren gainerako zatian:
 - "a.40" tipologiako lursailak: 0,50 m²(s)/m²(l)⁽¹⁾
 - "b.20" tipologiako lursailak: 0,60 m²(s)/m²(l)
 - Hala ere, aurreko indizeak gaunditzen dituzten eginak dauden eraikuntzen lursailetako eraikigarritasunak finkatzen 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, eta bere garaian aplikatzeko plangintzarekin bat etorrira gauzatutako sestrapeko azalera gehigarria finkatzea kaltetu gabe.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
 - Eraikuntzaren gehieneko profila: III(b)
 - Teilatu-hegal horizontalen gehieneko eraikuntzaren altuera: 11,00 m.

⁽¹⁾ Bertan dauden titulartasun pribatuko "finken" azalerari buruzkoa. Finka horien barne ere sartzen dira Arau Partikular honetan "jabari publikora" zuzendutako espazioak.

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

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

Erabiltzeko baldintza orokorrak "A.30" zona globalerako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean.

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

1.2.- "A.40 / BM.01 – Garapen txikiko bizitegi" zona.

(Azalera: 121.231 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
 - "MB.01.1" azpiesparruan:..... 466 m²(s)
 - "MB.01.2" azpiesparruan:..... 0,50m²(s)/m²(l)⁽¹⁾
 - Zona globalaren gainerako zatian:
 - . "a.40" tipologiako lursailak: 0,50m²(s)/m²(l)⁽²⁾
 - . "b.20" tipologiako lursailak: 0,60m²(s)/m²(l)
 - . Hala ere, aurreko indizeak gainditzen dituzten eginak dauden eraikuntzen lursailtako eraikigarritasunak finkatzen dira.
- * Sestrapean:
Zona global osoan sestrapean baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

⁽¹⁾ Bertan dauden titulartasun pribatuko finken azalerari buruzkoa. Finka horien barne ere sartzen dira Arau Partikular honetan jabari publikora zuzendutako espazioak.

⁽²⁾ Bertan dauden titulartasun pribatuko finken azalerari buruzkoa. Finka horien barne ere sartzen dira Arau Partikular honetan jabari publikora zuzendutako espazioak.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
 - Eraikuntzaren profila: III
 - Parametro horiek gainditzen dituzten bertako eraikuntzak finkatzen dira.
 - Lursail bakoitzeko eraikuntza-bloke bakarra eraikitzea baino ez da baimentzen.
- * Sestrapean:

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak "A.40" zona globalerako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean.
- * "A.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailetan etxebizitza-kopuru handiena:
 - Irizpide orokorra: 4 etxebizitza/lursaila
 - Irizpide osagarria: 1.600 m² baino azalera handiagoa duten lursailetak bakoitzean gehienez sei (6) etxebizitza ezartzeko baimentzen da.
 - Bere garaian behar bezala baimenduta, etxebizitza-kopuru handiagoa duten eta eraikiak dauden lursailetan, bertan eginak dauden etxebizitzaren kopurua finkatzen da.

C.- "1.2" idatz-zati honetan aurreikusitako finkatze guztiak, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko "29.5.A" art.) horren inguruan ezarritako termino orokorretan planteatzen direla ulertu behar da.

1.3.- "E.10.1/MB.01 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 17.719 m²)

Arrobitxulon barrena, Txaparrene pasealekua eta La Herrera artean aurreikusitako motorgabeentzako bide-konexioari dagokio.

1.4.- "E.20/MB.01 – Trenbide-sistema orokorra" zona (Azalera: 4.495 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezartzen dira orokorrean.

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

1.5.- "G.00 /MB.01 – Ekipamendu komunitarioa (SO)" zona (Azalera: 22.795 m²)

Arrobitxulo gisa identifikatutako zona honetako eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "G.00 Ekipamendu komunitarioa (SO)" tipologiako zona globaletarako ezarritakoak orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan ezartzen da eta, dagokion zatian, baliozkotzen den 2003ko irailaren 23ko ebazpen bidez behin betiko onartutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan aurreikusitakoa ezartzen da.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauatzeko eta programatzeko erregimen orokorra:

Hiri-eboluzioaren eta udal-barrutian lurzoruaren okupazioaren estrategiaren arabera, Planaren denbora-horizontearen barruko esparrua garatzea aurreikusi da.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Gipuzkoako Bidegorrien Lurraldearen Arloko Planaren Aurrerapenean aurreikusitako eskualdeko ardatzari jarraipena emanez, esparruan proiektatutako oinezko eta bizikletentzako ibilbidea, gehienez, lau urteko epean gauzatuko da.

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

Aipatutako bidegorriaren lanak Gipuzkoako Foru Aldundiak ordainduko ditu, Gipuzkoako Bidegorrien Lurraldearen Arloko Planean erakunde horrek dituen aurreikuspenen arabera.

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.

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean:
Esparruan antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa bat dator aurreko III. epigrafean adierazitako hirigintza-eraikigarritasunarekin.
- * Sestrapean.
Lursail bakoitzean eta antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotzen zaie, horren inguruan Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita, eta bere garaian gauzatzeko plangintzarekin bat etorrita gauzatutako sestrapeko azalera gehigarria finkatzea kaltetu gabe.

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

- * Sestra gainean, baldintza horiek dira Arau Partikular hauetan orokorrean ezarritakoak aplikatzearen emaitzazkoak.
- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

D.- Eraikuntzako baldintza partikularrak.

Lursail bakoitzeko eraikuntza-bloke bakarra eraikitzea baino ez da baimentzen.

Aurreko baldintzara egokitzen ez diren lehendik zeuden lursail eta eraikuntzak finkatzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

- * Ondoren adieraziko ditugun osatzeekin, Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetak bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.
- * Ez da baimentzen Jose Elosegi hiribidetik lursailera ibilgailuentzako sarbide berririk zabaltzea.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Gaur egun dauden jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaen kategorizazioa.

"MB.01.1" eta "MB.01.2" azpiesparruetako lurak eta "a.30.1" lursaila hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatzen dira eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz, eta zuzkidura-jardunen berezko baldintzak beteko dituzte.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

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

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

VI.- ERAIKUNTZA EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Ondoren adieraziko dugun mailarekin honako eraikuntza hauek sartuko dira Katalogoan:

- * I. maila: Parada baserria (Parada baserriaren bidea, 8).
- * II. maila: Jasokundeko Andre Mariaren eliza (Jose Elozegi Alkatea, 279)

Aurreko aurreikuspenen abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

- * "MB.01.1 Kaskarrealde" eta "MB.02.2 Kaskarre" azpiesparruen eta "a.30.1" lursailaren, edo hauei lotutakoen emaitzazko espazio publikoaren urbanizazioa, bakoitzaren urbanizazio-obren proiektuen bitartez definituko da. Proiektu horiek dagozkien eraikuntza-proiektuetatik aparte edo hauen osagarri gisa garatuko dira.

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

"a.30.1" lursailaren kasuan, urbanizazio hori lursail horretan dagoen eraikuntzarekin lotzen den lur-eremuaren osotasunera hedatuko da. Plan Orokor honek bide-publikora zuzentzen du.

- * Luis Pradera kalearen lehen zatiko eraikuntza aldatzen doan neurrian, kalea behar bezala zabalduko da bertan espaloia eraiki ahal izateko.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

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

Ez dira izaera horretako baldintzak zehazten.

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

- * "MB.01.1" eta "MB.01.2" azpiesparruek eta "a.30.1" lursailak zuzkidura-jardunen berezko baldintzak bete beharko dituzte, eta eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatu eta kategorizatutako lurren jabeek eurei dagozkien betebeharrak bete beharko dituzte bertako titularrek.

Zeregin horien artean bat, zuzkidura publikotara zuzendutako azpiesparru eta lursail horietako lurzorua udalari ematea izango da. Beste bat, berriz, dagozkien zerbitzuen hobekuntzarekin batera, lurzoru horiek urbanizatzeko obrak egin eta ordaintzea izango da. Lursail horren kasuan, gaur egun lursail horri lotuta dauden lur guztietara zabalduko da lagapena.

- * Eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzeko behar dituzten baldintzak betetzen dituzten Hirigintza Esparruko gainerako lurrek, zuzkidura-jardunen berezko baldintzak bete beharko dituztela ulertuko da.

C.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

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

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

"MB.01.1" eta "MB.01.2" azpiesparruetan eta "a.31.1" lursailean emandako urbanizazio-kargak horietako bakoitzean antolatutako hirigintza-eskubideen titularrek gauzatu eta ordainduko dituzte, horren inguruan indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideekin bat etorrira.

A.U. “MB.01” (Jarr.)

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "MB.02 BIDEBIETA-LA PAZ" (Mirakruz-Bidebieta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

Esparrua funtsean bat dator 1963ko urtarrilaren 18an behin betiko onartutako 1962ko Plan Orokorren 8. poligonoko Zatiko Plana eta beranduago onartutako aldaketa zehatzak - Contadoresko lursailari buruzkoa barne hartuta- garatuz egindako bizitegi-kokagunearekin.

Halaber bertan sartzen da Salvador Allende parkea.

Guztira 191.808 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Gaur egungo garapena finkatzea indarrean dauden antolamendu-baldintzen arabera, bertan dauden bide-trazadurari eta lursail-zatiketari batetik, eta espazio libre eta gainerako zuzkidura-lursailei bestetik dagokienean. Hori guztia, biltegiaren inguruan parke berria antolatzeko aurreikuspenarekin batera.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA.

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ BM.02 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 187.557 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

- * Sestra gainean dauden eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.
- * Sestrapean: orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau

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

indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintzak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.30 Eraikuntza iriekiko bizitegia" tipologiako zona globalerako orokorrean ezarritakoak.

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

1.2.- "E.10/MB.02 – Bide Sistema Orokorra" zona

(Azalera: 4.251 m²)

Arrobitxulo gisa identifikatutako zona honetako eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) tipologia honetako zona globaletarako ezarritakoak orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoruz gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean: Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa izango da lursail horietako bakoitzean gaur egun dauden finkatutako eraikuntzen lerrokaduren eta formaren (solairu-kopurua eta altuera) emaitzazkoa.
- * Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako jatorri horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak"

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

dokumentuan (30. artikulua) haren inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita .

C.- Antolatutako lursailetan aurreikusitako eraikuntzen forma erregulatzeko baldintzak.

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

D.- Antolatutako azpizona xehatueta erabilera-baldintzak.

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

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

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

- * "C.1d. Landaredi interesgarriko habitatak. Hiriko zuhaiztiak, parkeak eta lorategiak".
- * "C.4. Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak".
- * "C.10. Eremu akustikoak".
- * "C.12. Poluituta egon daitezkeen lurzoruak".

VI.- ERAIKUNTZA EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Ondoren adieraziko dugun mailarekin esparruko honako eraikuntza hau sartuko da Katalogoan:

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

- * III. maila: Moneda jauregia (Serapio Mujika kalea,10).

Aurreko aurreikuspenaren abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

- * Eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzeko behar dituzten baldintzak betetzen dituzten Hirigintza Esparruko lurrek, zuzkidura-jardunen berezko baldintzak bete beharko dituztela ulertuko da.
- * Erabilerak haztatzeko koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, orokorrean Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa jarraituko da.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "MB.03 GOMISTEGI" (Mirakruz-Bidebieta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

Esparrua bat dator hiri-continuumean dagoen bizitegi-kokagunearekin, Trintxerperen mugan eta Pasaiako portuko lehen lerroan. Mugak: Hegoaldean, Pasai San Pedroko hiribidea; Ekialdean, Azkuene kalea; eta Ipar-mendebaldean, Bidebieta-La Pazeko esparrua. Iparraldeko muturrean esparruak Ulia mendiarekin ere mugatzen du. Halaber, esparruan sartuko da La Herrerako nasa izenekoaren zati bat; guztira 60.372 m²-ko azalera.

Tipologia eta erabilera diferente denboran zehar ezartzearen, eta poliki-poliki izan duten eboluzio eta eraldaketaren emaitza da. Horren guztiaren ondorioz, gaur egun ehun diferenteak baditugu ere, batez ere bizitegi-ehuna nagusitzen da. Ekipamendu diferenteak ezartzea, Gomistegiko biribilgunea egitea eta Lasa faktoriaren inguruan duela gutxi egindako eraldaketa dira esparruan egindako azken hiri-berregituratzeak. Horren ondorioz, industria-erabilerak bertatik mugitu dira, La Herrerako nasan oraindik daudenak salbuetsita.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Gauzatutako eta behar bezala baimendutako errealitatera egokitutako lehendik bazeuden egitura-antolamenduko eta antolamendu xehatuko baldintzak finkatzea, Pasaiako badiaren inguruan egingo den esku-hartze globalaren testuinguruan portu-inguruaren eta bideen balizko berrantolaketa kaltetu gabe.

Kasurako esparruaren zati baterako aurreikusitako zehaztapenak baliozkotzea 2002ko uztailaren 23an behin betiko onartutako 1995eko Plan Orokorra Aldatzeko dokumentuaren bitartez.

- * Esparruaren hiria birsortzen bultzatzen jarraitzea, bertako multzoa berrurbanizatuta, bereziki, Azkuene kaleko atzealdeak. Bertan espresuki mugatzen da "MB.03.1 Azkuene atzealdea" azpiesparrua, lurpeko aparkaleku bat egiteko helburuarekin. Hori guztia hirugarren sektoreko garapen batekin osatuko da.
- * Dolores Ibarruri parkea finkatzea, bai eta Gomistegiko biribilgunearen parean Pasai San Pedro hiribidearen aurrean antolatutako jabari publikoko espazio berria ere.
- * Halaber, barrualdeko bideak eta, bereziki, Juan Carlos Guerra eta Colombine kaleak finkatzea.
- * Azkuene eta Juan Carlos Guerra kaleen artean hirigintza-oztopoak murrizteko baliabide mekanikoak ezartzea.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA.

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ MB.03 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 51.671 m²)

1.1.1.- "MB.03.1 Azkuene atzealdea" azpiesparrua (Azalera: 3.589 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna:
- * Sestra gainean: 1.000 m²(s)
 - * Sestrapean: 7.230 m²(s)

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

Egin beharreko Plan Bereziak zehaztuko ditu.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.
- * Aparkaleku-erabilerara zuzendutako eraikigarritasuna: 7.230 m²(s)
- * Hirugarren sektoreko erabilerara zuzendutako eraikigarritasuna: 1.000 m²(s)

1.1.2.- Zona globalaren gainerako zatia. (Azalera: 48.082 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna:
- * Sestra gainean, 1995eko Plan Orokorrak antolatutako eraikigarritasuna finkatzen da, bai eta 2002ko uztailaren 23ko ebazpen bidez behin betiko onartutako Plan horren aldaketak esparruaren zati baterako ezarritakoa ere.
 - * 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.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

1.2.- "E.10/MB.03 – Bide Sistema Orokorra" zona

(Azalera: 7.300 m²)

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

1.3.- "G.00 /MB.03 – Ekipamendu komunitarioa (SO)" izeneko zona

(Azalera: 1.401 m²)

La Herrerako nasan sartutako zona honetako eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "G.00 Ekipamendu komunitarioa (SO)" tipologiako zona globaletarako ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

- * "MB.03.1 Azkuene Atzealdea" Azpiesparruari dagokiona Plan Berezi baten bitartez zehaztuko da.
- * Esparruaren gainerakoan antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan finkatzen da.
- * La Herrerako nasan esku-hartzea Pasaiako udalerriaren plangintzarekin koordinatuta gauzatuko da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Behin eta berriz aipatutako "MB.03.1 Azkuene Atzealdea" azpiesparruan sustatzeko Plan Berezia landu eta onartuko da Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita lau urteko epean.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

- * "MB.03.1 Azkuene Atzealdea" azpiesparruan baldintza horiek egin beharreko Plan Bereziak zehaztuko dira.
- * Hirigintza Esparruaren gainerakoan Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan bildutakoak dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra ganean:
 - "MB.03.1 Azkuene Atzealdea" azpiesparrua
Azpiesparru honetako sestra gainerako eraikigarritasun fisikoa bat dator Arau Partikular honetan azpiesparrurako definitutako hirigintza-eraikigarritasunarekin.
 - Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.
Sestra gainerako eraikigarritasun fisikoa eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.
- * Sestrapean:
 - "MB.03.1 Azkuene Atzealdea" azpiesparrua 7.230 m²(s)
 - Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako jatorri horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) haren inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita .

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

- * Sestra ganean.
 - "MB.03.1 Azkuene Atzealdea" azpiesparrua.
Egin beharreko Plan Bereziak zehaztuko ditu.
 - Hirigintza-esparruaren gainerakoa.
Lursail bakoitzean sestra ganean dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.
- * Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

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

D.- Antolatutako azpizona xehatueta erabilera-baldintzak.

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

2.- Hiri-lurzoruen kategorizazioa.

A.- "MB.03.1 Azkuene Atzealdea" azpiesparrua.

Azpiesparru honetako lurren kategorizazioa bertan egin beharreko Plan Bereziak finkatuko du.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparruko gainerako lurak hiri-lurzu finkatutza hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz, hiri-lurzu finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan identifikatutako eremu akustikoetan esparru honen integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

Era berean, Pasaiko Portuaren inguruan edo zati bat bere barruan duen Esparruaren kokapenari lotutako baldintzek behar bezalako arreta jasoko dute. Kasu horretan portuko gaietan indarrean den legerian ezarritako irizpideak aplikatuko dira.

VI.- ERAIKUNTZA EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

Aurreko aurreikuspenaren abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziaren (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

"MB.03.1 Azkuene Atzealdea" azpiesparruaren urbanizazio-erregimena bertan sustatuko den Plan Berezian zein hura garatzeko egingo diren proiektuetan definituko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jarduketak egiteko baldintzak:

"MB.03.1 Azkuene Atzealdea" azpiesparruko lurrek, zein eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatze behar dituzten baldintzak betetzen dituzten Hirigintza Esparruko gainerako lurrek zuzkidura-jardunen berezko baldintzak bete beharko dituztela ulertuko da.

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

"MB.03.1 Azkuene Atzealdea" azpiesparruari dagokionean, baldintza horiek aipatutako Plan Berezian definituko dira, eta euren garapena helburu horrekin mugatuko den gauzatze-unitatean sustatzeko dagozkien proiektuetan adieraziko da.

C.- Erabilerak haztatze koefizienteak.

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "MB.04 BIDEBIETA-ARTAZKONE" (Mirakruz-Bidebieta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

Esparrua, nagusiki, antolamendu eta gauzatze bereiziak dituen bizitegi-kokagune bati dagokio. Mugak: Iparraldean, Pasai San Pedroko hiribidea; Hegoaldean, Jose Elozegi Alkatearen hiribidea; eta Ekialdean, saihesbidetik Gomistegiko biribilgunera doazen errepideak. Esparruaren mendebaldeko muturrean Contadoresko biribilgunea dago.

Aurretik zegoen finka baten gainean, hirurogeiko eta hirurogeita hamarrekoko hamarkadetan egindako altuera handiko eta sakontasun murriztuko bloke linealak garatu dira. Aipatutako finkatik espazio publikoei (Zumardi pasealekua eta Zedro plaza) izena ematen dien itxura oneko zuhaiztiaren zati bat gorde da.

Bizitegi eta hirugarren sektoreko erabilerak elkarrekin egoteak eta, ondorioz, erabileren nahastea gertatzeak esparruari nortasun berezia ematen diote.

Esparruaren mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzoruaren mugaketa (esparruak eta azpiesparruak), sailkapena eta kategorizazioa" planoan adierazten dira.

Guztira 55.780 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * 1963ko ekainaren 26an behin betiko onartutako 1962ko Plan Orokorreko 9. poligonoaren Zatiko Plana gauzatuz egindako bizitegi-garapenaren emaitza gisa, aurretik dauden egiturako antolamenduko eta antolamendu xehatuko baldintzak finkatzea. Baldintza horiek gauzatutako eta behar bezala baimendutako errealitatera egokitu dira, multzoaren berrurbanizazioan esku hartzea kaltetu gabe.
- * Espazio publikoa finkatzea, batez ere oinezkoei zuzendutako erabilera-baldintzak bultzatuta.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA.

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ MB.04 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 48.884 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean⁽¹⁾: 67.704 m²(s)

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

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

Dagokion baimena eman zaion lehendik zegoen eraikuntzaren formaren arabera, esparruaren eraikigarritasuna finkatu egiten da.

- * Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.
- b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak (eraikuntza-profila eta -altuera):
 - * Sestra gainean dauden eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.
 - * Sestrapean: orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

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

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

1.2.- "E.10/MB.04 – Bide Sistema Orokorra" zona

(Azalera: 6.896 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu orokorraren garapen-erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan finkatzen da.

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

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

Hiri-eboluzioaren eta udal-barrutian lurzoruaren okupazioaren estrategiaren arabera, Planaren denbora-horizontearen barruko esparrua garatzea aurreikusi da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa izango da lursail horietako bakoitzean gaur egun dauden finkatutako eraikuntzen lerrokaduren eta formaren (solairu-kopurua eta altuera) emaitzazkoa.

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

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

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

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

D.- Jabari-baldintza partikularrak.

Gaur egun dauden jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

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

E.- Antolatutako azpizona xehatueta erabilera-baldintzak.

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

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, esparru hau sartuta dagoen eremu akustikoei lotutako dagozkien baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

Aurreko aurreikuspenaren abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

- * Eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzeko behar dituzten baldintzak betetzen dituzten Hirigintza Esparruko lurrek, zuzkidura-jardunen berezko baldintzak bete beharko dituztela ulertuko da.
- * Erabileren haztatze-koefizientei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "MB.05 JOSE ELOSEGI ALKATEA" (Mirakruz-Bidebieta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

Esparru hau La Herrerako errebalari dagokio, N-1 errepide zaharraren Hegoaldean. Gaur egun Jose Elosegi hiribidea izena du. Bertan ere sartzen da saihesbidearen eta Gomistegiko biribilgunearen arteko bide-konexioa. Bide horrek, bere garaian, arrabala eta La Herrerako gunea bereizi zituen. Guztira 44.277 m²-ko azalera du.

Bere jatorri hiritarraren eta egindako eraldaketa eskasen ondorioz, gaur egun hainbat tipologia eta erabilera aurki ditzakegu bertan. Horregatik, berrurbanizatzeko premia duten jarduera diferenteak antzeman daitezke.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Eraikitako ondarea eta bertan nagusi den bizitegi-izaera finkatzea, bizitegikoekin bateragarri diren jarduera ekonomikoen erabilerak baimenduta.
- * Esparruko eraikuntza birgaitzeko sustatzea, bai eta bere berrurbanizazioa ere, kasurako oinezkoen mugikortasunaren baldintzak hobetuz Jose Elosegi hiribideko espaloien sekzioa zabalduta, hiribide honen eta San Antonio kalearen oinezkoentzako loturak birkualifikatuta, eta La Herrerako hiri-continuumean bere integrazioa leheneratuta.
- * Bereziki Jose Elosegi hiribideko 117. zenbakiko eraikina ordezkatzeko baldintzak arautzea bere lerroakadura atzeratuta, bere profil berria definituta eta Jose Elosegi hiribidearen aurrean beharrezko espazio publikoa eskuratuta espaloien jarraitutasuna bultzatzeko. Helburu horrekin "MB.05.1 Etxanizenea" azpiesparrua mugatuko da.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA.

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ MB.05 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 13.046 m²)

1.1.1.- "MB.05.1 Etxanizenea" azpiesparrua (Azalera: 455 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean eta sestrapean (erabilera nagusiak): 1.075 m²(s)
- * Sestrapean (erabilera osagarriak):
Azpiesparru osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako

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

irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:

- Eraikuntza-profila V
- Eraikuntzaren altuera 16,50 m.

* Sestrapean: orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako zona globalerako ezarritakoak.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa -680 m²(s)-: eraikigarritasun hori oso-osorik sustapen libreko etxebizitza-erregimenera adskribitzen da.
- c) Hirugarren sektoreko erabileretara zuzendutako sestrapeko (erdisotoa) hirigintza-eraikigarritasuna: 395 m²(s)

1.1.2.- Hirigintza Esparruko gainerako bizitegi-eremuak. (Azalera: 12.591 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna⁽¹⁾ 29.702 m²(s)
Dagokion baimena eman zaion lehendik zegoen eraikuntzaren formaren arabera, esparruaren eraikigarritasuna finkatu egiten da.
- b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren profila eta altuera:
 - * Sestra gainean: lehendik dauden eraikuntzen eraikitze profila eta altuera finkatzen dira.
 - * Sestrapean: orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

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

sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

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

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

1.2.- "E.10/MB.05 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 30.252 m²)

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

1.3.- "E.20/MB.05 – Trenbide-sistema orokorra" zona. (Azalera: 979 m²)

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu orokorraren garapen-erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan finkatzen da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Hiri-eboluzioaren eta udal-barrutian lurzoruaren okupazioaren estrategiaren arabera, Planaren denbora-horizontearen barruko "MB.05.1" azpiesparruan aurreikusitako antolamendua gauzatzea aurreikusi da.

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.

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) "MB.05.1 Etxanizenea" azpiesparrua.

- * Sestra gainean eta sestrapean (erabilera nagusiak): 1.075 m²(s)
- * Sestrapean (erabilera osagarriak): azpiesparruan mugatutako lursailean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

b) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

- * Sestra gainean: ondoren adieraziko dugun salbuespenarekin, lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa izango da lursail horietako bakoitzean gaur egun dauden finkatutako eraikuntzen lerrokaduren eta formaren (solairu-kopurua eta altuera) emaitzazkoa.

Bestalde, salbuespen hori esparruan antolatutako "g.00.1/MB.05" tipologiako azpizona xehatuari lotua dago. Bertan 2.000 m²(s)-ko eraikigarritasuna baimendu da.

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

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

a) "MB.05.1. Etxanizenea" azpiesparruko lursaila.

Baldintza horiek Azpiesparrurako ezartzen dira orokorrean. Hauek eraikuntza-funtsa arautzen duten ondorengoekin osatzen dira:

- * Behe-solairuan:..... lursailarena
- * Goi-solairuetan:..... 14,00 m.

Xehetasun Azterlan bat egingo da eraikina ezartzeko ezaugarriak zehazteko helburuarekin.

b) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

- * Sestra gainean: Ondoren adieraziko dugun salbuespenarekin, lursail bakoitzean finkatu den eraikuntzaren gaur egungo formari (altuera eta oin-kopurua) eta lerrokadurei lotuak daude baldintza horiek.

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

Bestalde, aipatutako salbuespena lotua dago esparruan antolatutako "g.00.1/MB.05" tipologiako azpizona xehatuan aurreikusitako eraikuntzarekin. Eraikuntza horren forma arautzeko baldintzak, helburu horrekin sustatu beharreko Xehetasun Azterlanak zehaztuko ditu. Azterlan hori idazteko testuinguruan eraikuntza berregokitzea kaltetu gabe, eraikuntza horrek, gehienez, 8, 00 m-ko altuera izango du.

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

D.- Antolatutako azpizona xehatuetako erabilera-baldintzak.

- * Ondoren adieraziko diren osaketekin, esparru honetan antolatutako azpizona xehatuetarako ezarri dira baldintza horiek ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) plan honetan, oro har.
- * "MB.05.1" Azpiesparruko bizitegi-lursailean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikotik 395 m²(s) hirugarren sektoreko erabileretara zuzenduko dira.

2.- Hiri-lurzorua kategoriazioa.

"MB.05.1" azpiesparruko lurak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira eraikigarritasun haztatua handitu delako.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

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

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

- * "C.10. Eremu akustikoak".
- * "C.12. Poluituta egon daitezkeen lurzorua".

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

VI.- ERAIKUNTZA EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

Aurreko aurreikuspenaren abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

"MB.05.1" azpiesparruaren emaitzazko espazio publikoaren urbanizazioa, urbanizazio-obren proiektu baten bitartez definituko da. Proiektu hori dagozkien eraikuntza-proiektuetatik aparte edo honen osagarri gisa garatuko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

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

- * "MB.05.1" azpiesparruak zuzkidura-jardunen berezko baldintzak bete beharko ditu, eta bertako titularrek adierazitako moduan sailkatu eta kalifikatutako lurren jabeen berezko zereginak bete beharko dituzte.

Zeregin horien artean bat izango da, Plan Orokor honetako azpiesparru horretan kalifikatutako lurzoru publikoa udalari ematea. Beste bat, berriz, dagozkien zerbitzuen hobekuntzarekin batera, lurzoruaren azalera urbanizatzeko obrak egin eta ordaintzea izango da.

- * Plan Orokor honetan mugatutako "AAE.1/MB.05" desjabetzeko jardun-esparruan desjabetze bidez jardungo da, Administrazioak esparru horretan sartutako lurak eskuratzeko. Lur guztiak zuzkidura publikotara zuzenduko dira.
- * Eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzeko behar dituzten baldintzak betetzen dituzten Hirigintza Esparruko gainerako lurrek, zuzkidura-jardunen berezko baldintzak bete beharko dituztela ulertuko da.

B.- Erabilerak haztatze koefizienteak.

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

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

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

"MB.05.1" azpiesparruan emandako urbanizazio-kargak bertan antolatutako hirigintza-eskubideen titularrek gauzatu eta ordainduko dituzte, horren inguruan indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideekin bat etorrira.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

"MB.05.1" azpiesparruan dagoen eraikuntza antolamenduz kanpo aitortzen da. Bere identifikazioa Arau Partikular hauetako "4. Hirigintza gauatzeko baldintzak" planoan grafiatuko da.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.