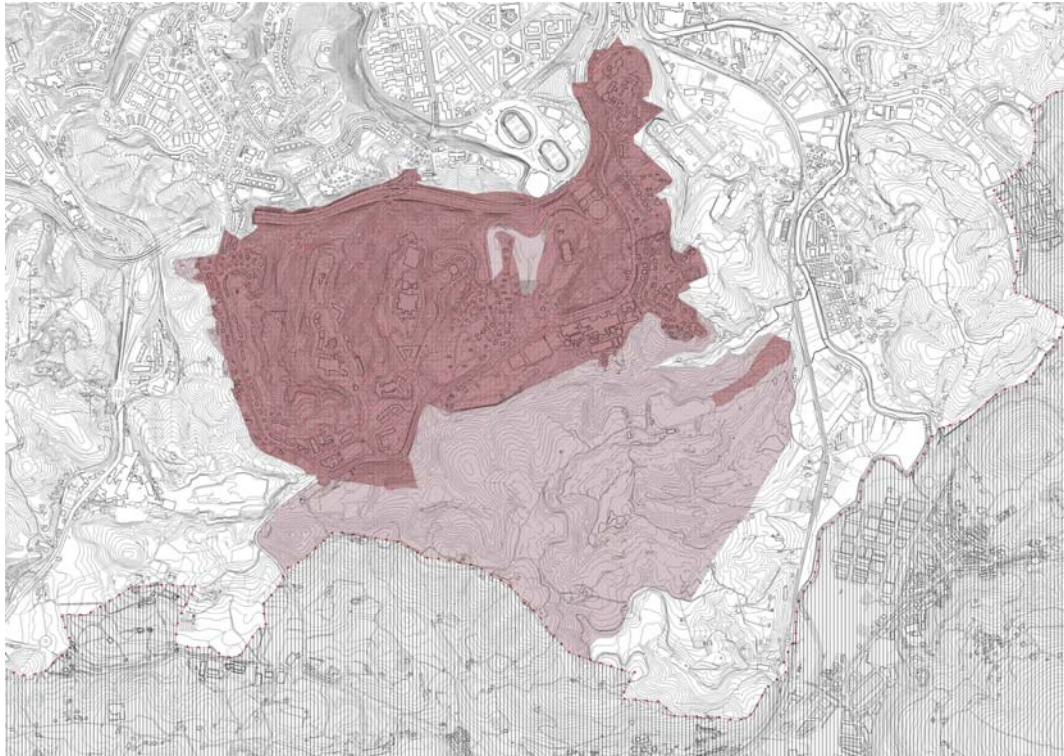




DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

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

Hamaseigarren Liburua
MIRAMON-ZORROAGA (MZ)

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.

Hamaseigarren liburua
MIRAMON-ZORROAGA (MZ)

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

TALDE IDAZLEA

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

LAGUNTZAILEAK

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

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

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

LANEN ZUZENDARITZA

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

AURKIBIDE OROKORRA

"1. MEMORIA" DOKUMENTUA.

"1.1. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETA HORI GAUZATZEA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA".

"1.2. INGURUMEN IRAUNKORTASUNARI BURUZKO TXOSTENA".

"2. HIRIGINTZA ARAUAK" DOKUMENTUA.

"2.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK".

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

"3. KATALOGOA" DOKUMENTUA

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

"5. PLANOAK" DOKUMENTUA.

AURKIBIDE OROKORRA

LEHEN LIBURUA

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

BIGARREN LIBURUA

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

HIRUGARREN LIBURUA

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

LAUGARREN LIBURUA

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

BOSGARREN LIBURUA

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

SEIGARREN LIBURUA

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

ZAZPIGARREN LIBURUA

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

ZORTZIGARREN LIBURUA

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

BEDERATZIGARREN LIBURUA

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

HAMARGARREN LIBURUA

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

HAMAIKAGARREN LIBURUA

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

HAMABIGARREN LIBURUA

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

HAMAHIRUGARREN LIBURUA

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

HAMALAUGARREN LIBURUA

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

HAMABOSGARREN LIBURUA

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

Hamaseigarren liburua

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

HAMAZAZPIGARREN LIBURUA

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

HEMEZORTZIGARREN LIBURUA

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

AURKIBIDEA:

Or.

- A.U. MZ.01 "Merkelin".....	1
- A.U. MZ.02 "Miramon"	6
- A.U. MZ.03 "Iyola"	13
- A.U. MZ.04 "Ilunbe"	23
- A.U. MZ.05 "Osasun Hiria".....	28
- A.U. MZ.06 "Agerre"	32
- A.U. MZ.07 "Zorroaga"	37
- A.U. MZ.08 "Donostiako saihesbidea (Miramon/Zorroaga zatia)"	41
- A.U. MZ.09 "Donostiako saihesbidea (Ilunbeko lotunea)"	43
- A.U. MZ.10 "Basozabal".....	46

PLANOAK (1/2.000 eskala):

Iparraldea:

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

Hegoaldea:

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

A.U. "MZ.01 MERKELIN" (Miramon-Zorroaga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Oriamendi Pasealekuaren Mendebaldean dagoen lur-zati estu batez osatutako forma linealeko esparrua da. 76.670 m²-ko azalera du.

Ia esparru osoa lursail bakoitzeko etxebizitza bat edo biko eraikuntza isolatuko tipologiarekin garatu da, 1995eko Plan Orokorren zehaztapenak kontuan hartuta. Hauen arabera ere gauzatu da mugatutako Gauzatze Unitateari dagokion Urbanizazio Proiektua.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparrua erabat garatzeko 1995eko Plan Orokorren oinarritzko zehaztapenak finkatzea eta, horrenbestez, esparruaren hirigintzako ezaugarri orokorrak mantentzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / MZ.01 – Garapen txikiko bizitegi" zona. (Azalera: 66.735 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:..... 0,23 m²(s)/m²(l)
Parametro hori gaintzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen 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 etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
 - Eraikuntzaren profila: III
 - Eraikuntzaren altuera: 11,00 m
 - Baldintza horiek betetzen ez dituzten eginak dauden eraikinak finkatzen dira.

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

- * Sestrapean:
Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeke baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeke 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.

- c) Lursail-zatiketako eta eraikuntzako baldintzak ("a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailak):

- * Gutxieneko lursaila: 1.200 m²(l)
- * Eraikuntzaren gutxieneko atzeratzea
Oriamendi pasealekuaren aurrean: 10,00 m
- * Baldintza horiek betetzen ez dituzten eraikita eta baliozkotuta dauden eraikuntzak eta lursailak finkatzen dira.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.40" tipologiako zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.

- b) Etxebizitza-kopuru maximoa:

- * "a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailak: 4 etx./lursaila
- * Aipatutakoa baino kopuru handiagoa izango duten lursail finkatueta dagoen etxebizitza-kopurua baliozkotzen da.

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

1.2.- "E.10/MZ.01 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 9.935 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 xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean,
Lursail bakoitzean eraikigarritasuna honako hau izango da: lursail bakoitzaren azalerari orokorrean ezarritako eraikigarritasun-indizea aplikatzearen emaitzazkoa.
Dena den, parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.

* 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 etorrira.

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

* 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 etorrira.

D. Eraikuntza, lursail-zatiketa, jabari eta erabilerako baldintza partikularrak

a) Bertan dagoen ibilgailuentzako bide publikora ematen duen gutxieneko lursail-aurrealdea: 30,00 m
Finkatu egiten dira baldintza horiek betetzen ez dituzten lursailak.

b) Eraikuntzen atzerapena ("a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailak)
* Oriamendi pasealekuko mugak: 5,00 m

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

- c) Lehen erabilerako lizentzia emateko behar den urbanizazio osagarriaren zati gisa, "a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailen barruan bertako espezieko zuhaitzak landatzeko exijituko dute. Eraikitako 25,00 m²(s) bakoitzeko zuhaitz bat jarri beharko da gutxienez.
- d) "a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailek instalazio orokorretako hodien pasabide-zortasuna izan beharko dute, lursailen mugetatik hasi eta 2,00 m-ko zabalerako zerrenda batean.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako 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 Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

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

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Eraikitako ondareari dagokionean, 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.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

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

A.U. “MZ.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. "MZ.02 MIRAMON" (Miramon-Zorroaga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Errepide-saihesbidearen Hegoaldean kokatutako bizkar eta behe-ibarrez osatutako lurraldea. Mugak: Mendebaldean, Oriamendi pasealekua; eta Hego-ekialdean, Ospitaletako errepidea. 1.325.944 m²-ko azalera du.

Gehiena garatua dago eta, 1995eko Plan Orokorren helburuen arabera, enpresen bulegoak, goi-teknologiako jarduera ekonomikoak eta hainbat ekipamendu publiko ezartzeko zona gisa ulertzen den enpresa-parkea eraiki da zerbitzu eta ekipamendu komertzial eta jolaserakoekin. Gainera, dentsitate txikiko bizitegi-zona eta parke handi bat eraiki dituzte.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Aipatutako 1995eko Plan Orokorren helburuak mantendu eta bultzatzea, bertako eraikuntza finkatuta eta, aldi berean, Esparrua garatzeko egindako plangintzan jasotako zehaztapenak baliozkotuta. Horretarako zerrenda eta ezaugarriak ondoren adieraziko ditugu.

Garapen hori 1993ko ekainaren 15ean onartutako Zatiko Planetik abiatu zen. Zatiko Plan hori, neurri handi batean, 1995eko Plan Orokorren barruan sartu zen. Une horretatik aurrera, jada gauzatu diren hirigintzako honako dokumentu hauen helburu izan da Esparrua:

- Miramongo Zatiko Planaren aldaketa –H.1 lursaila– (behin betiko onarpena: 98/03/27)
- Miramongo Zatiko Planaren aldaketa -B.8 lursaila– (behin betiko onarpena: 98/06/22)
- Miramongo Zatiko Planaren aldaketa -Patronatuko lursaila– (behin betiko onarpena: 99/01/25)
- Miramongo xehetasun-azterlana –G.5 lursaila– (behin betiko onarpena: 00/05/15)
- Miramongo Zatiko Planaren aldaketa -C.1, C.2 eta C.3 lursailak– (behin betiko onarpena: 99/01/25)
- Miramongo xehetasun-azterlana –B.1 eta B.2 lursailak– (behin betiko onarpena: 01/06/13)
- Miramongo Zatiko Planaren aldaketa –Viasat antena– (behin betiko onarpena: 01/10/22)
- Miramongo xehetasun-azterlana –G.8 eta G.9 lursailak– (behin betiko onarpena: 02/05/07)

Aurrerago, Esparruan eskura dagoen lurzorua erabilera hobetzeko helburuarekin, Esparruaren inguruan 1995eko Plan Orokorra Aldatzeko espediente zabaldu zen. Horren bitartez lursail eraikigarri berriak sortu ziren eta bazeuden hainbat lursailen eraikigarritasuna handitu zen.

Era berean, gaur egungo Oriaventako andela Oriamendi gainera eramatea eta Igeldoko hegalean espazio libreekin konpentsatzea erabaki zuten.

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

Arau Partikular hauetan proposatutako salbuespen zehatzak kaltetu gabe (zona global eta azpizona xehatu jakinak berriz mugatzeari buruzkoak –guztiak garrantzirik gabekoak-), AIU MZ.021 Miramon (I) eremuari buruzko Plan Orokorra, eta Igeldoko hegalean -D.100- eta Oriaventako hegalean -D.200- Lurzoru Urbanizaezinaren zati bat aldatzea finkatu da (behin betiko onarpena: 2004ko martxoaren 2a).

Plangintza orokorreko baldintza berri hauekin, honako dokumentu hauek idatzi eta onartu dira (hauek ere baliozkotuko dira):

- Miramongo xehetasun-azterlana –Poliklinikako lursaila– (behin betiko onarpena: 04/06/29)
 - AIU MZ.021 eremuaren BEPB –3 A EITB lursaila– (behin betiko onarpena: 05/04/26)
 - AIU MZ.021 eremuaren BEPB – Lursailak RD.19tik RD.25era, RD.27, 29, 30, 32, 34tik 36ra, 38, 42tik 44ra eta RA.10– (behin betiko onarpena: 06/09/26)
 - AIU MZ.021 eremuaren BEPB –A.1 eta A.2 lursailak, eta Arbide dorreen ingurua– (behin betiko onarpena: 06/10/31)
 - AIU "MZ.021 Miramon" eremuaren 9. lursaileko (Donostiako Orfeoia) xehetasun-azterlana (behin betiko onarpena: 2008/05/30)
 - MZ.021 Miramon Hirigintzako Esku-hartze Eremuaren 1, 2 eta 3. lursailei buruzko Plan Bereziaren aldaketa zehatza (behin betiko onarpena: 2009/02/27)
 - AIU "MZ.021 Miramon" eremuaren 10. lursailaren (Basque Culinary Center) Hiri Antolamenduko Plan Berezia (behin betiko onarpena: 2009/10/30).
- * Plan Orokor honen barne ere sartuko da Miramon Parkearen adskripzioa Espazio Libreen Sistema Orokorrera.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "B.20 / MZ.02 – Hirugarren sektoreko erabilera" zona (Azalera: 566.306 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

* "b.20" tipologiako lursailak:

- Sestra gainean

Eraikigarritasun baliozkotua (lehendik eta finkatuta zeuden eraikuntzei lotua⁽¹⁾): 138.701 m²(s)

Lehendik eta baliozkotuak zeuden eraikuntzen eraikigarritasuna finkatzen da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen plangintzan eraikuntza horietarako aurreikusitako parametro formalei (solairu-kopurua eta -altuera) lotuta.

Eraikigarritasun berria: 97.314 m²(s)

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

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

Eraikigarritasun hori bat dator Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zegoen eta plan honek finkatzen duen plangintzan aurreikusitakoarekin. Plana gauzatzeko dago.

Gutzizko eraikigarritasuna:..... 236.015 m²(s)

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Sestra gainean

- Eraikuntzaren profila: III
- Eraikuntzaren altuera: 13,50 m
(Parametro orokorra, lursail jakinetan 2004ko martxoan onartutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketa baliozkotuan jasotako beste hainbat baldintza partikularrekin osatua).

* 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 "B.20" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.

1.2.- "A.40 / MZ.02 – Garapen txikiko bizitegi" zona. (Azalera: 150.773 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

* Sestra gainean:..... 30.000 m²(s)

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

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gainean
 - Eraikuntzaren profila III
 - Eraikuntzaren altuera 11,00 m
- * Sestrapean:

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.40" tipologiako zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.

1.3.- "E.10/MZ.02 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 50.773 m²)

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

1.4.- "F.10 / MZ.02 – Hiri-espazio libreen sistema orokorra" zona.
(Azalera: 588.092 m²)

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Honen inguruan 1995eko Plan Orokorren Aldaketan (2004ko martxoan onartua) eta Plan Orokor honek baliozkotzen duen garapen-plangintza honetan (aurreko II. epigrafean aipatutakoa) jasotako zehaztapenak finkatzen dira.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Kasu honetan Plan honek baliozkotzen duen 1995eko Plan Orokorren Aldaketan (2004ko martxoan onartu zena) ezarritakoa beteko da.

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

5.- Tokiko sistemen sarearen baldintza orokor arautzaileak.

Kasu honetan Proiektu honek baliozkotzen duen 1995eko Plan Orokorren Aldaketan (2004ko martxoan onartu zena) ezarritakoa beteko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira. Dena den, salbuespen jakinak kaltetu gabe, baldintza horien jatorria dago aipatutako 1995eko Plan Orokorren Aldaketa (2004ko martxoan onartua) eta garapen-plangintza (aurreko II. epigrafean aipatutakoa) baliozkotuetan. Horregatik, bat ez badatoz, dokumentu hauetan xedatutakoa beteko da. Bestalde, aipatutako salbuespenetako bat lotuta dago plano horretan jasotako eta Ikusi enpresaren jabetzeko lursailaren inguruan proiektatutako kanpoaldeko aparkaleku publikoari.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Lursail horietako bakoitzeko sestra gaineko eraikigarritasuna aipatutako 1995eko Plan Orokorren Aldaketa eta garapen-plangintza baliozkotuetan ezartzen da.

Ekipamenduko lursailei dagozkien sestra gaineko guztizko eraikigarritasuna 18.400 m²(s) da.

- * 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
Plangintza baliozkotuan definitutakoak.

- * 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. "MZ.02" (Jarr.)

2.- Hiri-lurzoruaaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako 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 Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoetan esparru honen integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan, bai eta ingurumena hobetzeko esparruei lotutakoak ere.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honetako Katalogoaren IV. mailan sartuta daude honako eraikin hauek:

- * Mikeletegi pasealekua, 67 (Arbide dorreak).
- * Mikeletegi pasealekua, 69 (Arbide dorreak).
- * Paraiso kalea, 22 (Kaxola Berri baserria).

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.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

- * Orokorrean, eta ondoren adieraziko den salbuespena kaltetu gabe, gai honen inguruan 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan eta Plan Orokor honek baliozkotzen duen garapen-plangintzan ezarritakoa beteko da.
- * Aipatutako salbuespena lotua dago Ikusi enpresaren jabetzako lursailaren inguruan aurreikusitako kanpoaldeko aparkaleku publiko berria antolatu eta gauzatzearekin. Bere proiektzioaren helburuak gauzatze dagokion urbanizazio-obren proiektua idatziko da. Dena den, aparkaleku hori proiektatu eta gauzatze, ingurune horretan dagoen oinezko eta bizikletentzako bidea berriz ezartzeko irtenbide egokiak behar bezala zehaztu eta gauzatu beharko dira. Bide horri jarraipena eman beharko zaio eta bere zereginak bete beharko ditu.

A.U. "MZ.02" (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. "MZ.03 IYOLA" (Miramon-Zorroaga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

312.741 m²-ko azalerako esparrua. Ospitaleen eremuaren Iparraldean kokatua dago, errepide-saihesbidearen eta Begiristain doktorearen pasealekuaren artean.

Hiru lurralde-zatiz osatua dago. Guztiak garapen txikiko etxebizitza gisa erabiltzeko badira ere, gauzatze-fase diferentetan daude.

Era horretan bereizten dira Iyola (I) izeneko txaleten talde finkatua, Miramon II gauzatzen ari den sektorea, eta Iyola (II)n garatu beharreko lurzoru berria. Guztiak, 1995eko Plan Orokorren izendapenak kontuan hartuta.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Aurrerago aipatuko diren salbuespenak kaltetu gabe, antolamenduko irizpide orokorra honako hau da: Esparruan finkatzea bertarako onartutako plangintza gauzatzearen emaitzazko hirigintza-baldintzak.

Ondorioz, plangintza hori espresuki baliozkotu beharko da, honako dokumentu hauen bitartez zehaztuta:

- AIU "MZ.022 Miramon II" eremuaren zatiko plana (behin betiko onarpena: 99/12/29).
- AIU "MZ.032 Iyola II" eremuaren zatiko plana (behin betiko onarpena: 04/11/30)
- AIU "MZ.032 Iyola II" eremuan PO aldatzea (behin betiko onarpena: 07/04/27).
- AIU "MZ.032 Iyola II" eremuko ZP aldatzea (behin betiko onarpena: 07/04/27)
- "MZ.031.1" gauzatze-unitateari buruzko hiri-antolamenduko plan berezia (behin betiko onarpena: 2008/11/28).
- 49 eta 50. lursailen buruzko AIU "MZ.022 Miramon (II)" eremuko Zatikoko Plana aldatzea (behin betiko onarpena: 2009/07/30).

- * Hirigintza Esparruaren barruan ondoren adieraziko ditugun lau azpiesparruak mugatuko dira, euren lurraldea identifikatzeko eta azpiesparru bakoitzari dagozkion hirigintza-baldintzak zehazteko:

- "MZ.03.1 Iyola (I)" bat dator izen bereko 1995eko Plan Orokorreko AIUrekin, "MZ.03.2" kendu ondoren.
- "MZ.03.2 Iyola bidea", aurrekoaren barruan kokatua dago eta 2008ko azaroaren 28ko ebazpen bidez onartutako Plan Bereziaren helburu izan den 1995eko Plan Orokorra Gauzatzeko Unitatearekin bat dator.
- "MZ.03.3 Iyola (II)" bat dator izen bereko 1995eko Plan Orokorreko AIUrekin.
- "MZ.03.4 Miramon (II)" bat dator izen bereko 1995eko Plan Orokorreko AIUrekin.

- * Baldintza horien ondorioz bertan dauden eraikuntzak –guztiak garapen txikiko tipologiakoak– finkatzen dira eta berriak eraikiko dira. Eraikin berriak egingo dira bertan dauden garapenetako lursail hutsetan [antzinako AIU Iyola (I) eta Miramon (II)] eta duela gutxi hasitako AIU Iyola (II) eremuaren garapen berrian.

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

Bestalde, "MZ.03.4 Miramon (II)" azpiesparruko bost lursail jakinetan hirugarren sektoreko erabileretarako 5.000 m²(s) ezartzea aurreikusi da, indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako bizitegi-erabileren kaltetan. Horregatik, plangintza aldatu egiten da zentzu horretan.

Guztiaren ondorioz Esparruan 223 etxebizitza inguru egongo dira. Horietatik 70 jada eraikiak daude, beste 52 "MZ.03.2 Iyola bidea" eta "MZ.03.4 Miramon (II)" azpiesparruetan hutsak dauden lursailetan eraikiko lirateke, eta gainerako 101 etxebizitzak Iyola (II)-ko garapen berrian aurreikusitakoak lirateke. Hori guztia bertan dauden familia bakarreko eraikuntzetan etxebizitza-kopurua handitzeko aukera kontuan hartu gabe.

- * Bertako ur-andela finkatzea.
- * "MZ.03.1 Iyola (I)", "MZ.03.2 Iyola bidea" eta "MZ.03.3 Iyola (II)" azpiesparruetarako sarbideen antolamendu bateratua.
- * Bestalde, aipatutako salbuespenak lehen adierazitako hirigintza-plangintzaren aurreikuspen zehatzen aldaketarekin lotuak daude. Aurreikuspen horiek, batez ere, esparru bera mugatzearekin erlazionatuta daude eta "MZ.09 Donostiako saihesbidea (Ilunbeko lotunea)" esparru mugakidean proiektatutako bide orokorraren antolamendu-arrazoen bidez justifikatzen dira.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / MZ.03 – Garapen txikiko bizitegi" zona. (Azalera: 298.382 m²)

1.1.1.- "MZ.03.1 Iyola (I)" azpiesparrua (Azalera: 66.708 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gaianean:
Eraikigarritasuna jarritako lursail gaianean 0,20 m²(s)/m²(I)
- * 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. "MZ.03" (Jarr.)

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gaineen:
 - Eraikuntzaren profila III
 - Eraikuntzaren altuera 10,00 m
 - Parametro horiek gainditzen dituzten eraikuntzak 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 indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauatzeko beharrezkoa bada.

c) Lursail-zatiketako baldintzak

- * Gutxieneko lursail-azalera⁽¹⁾: 1.500 m²(l).
- * Gutxieneko azalera hori ez duten eraikita dauden lursailak finkatzen dira.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "A.40" tipologiako zona globalarenak dira.
- b) "a.40" tipologiako lursailetan etxebizitza-kopuru handiena: 4 etx./lursaila
Etxebizitza-kopuru handiena duten lursailak finkatzen dira.

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

1.1.2.- "MZ.03.2 Iyola bidea" azpiesparrua. (Azalera: 9.812 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna
 - * Sestra gaineen:

Eraikigarritasuna lursail gaineen: 0,20 m²(s)/m²(l)

⁽¹⁾ Lursail eraikigarrietako azalera garbiari buruzkoa, ezarritako titulartasun publikoko bideak baztertuta.

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

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gainean:
 - Eraikuntzaren profila III
 - Eraikuntzaren altuera 10,00 mParametro horiek gainditzin dituzten eraikuntzak 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.

c) Lursailak zatitzeko baldintzak.

Lursail-kopuru maximoa: 6 lursail

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "A.40" tipologiako zona globalarenak dira.

1.1.3.- "MZ.03.3 Iyola (II)" azpiesparrua (Azalera: 87.112 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainean: 18.562 m²(s)
- * Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
 - Eraikuntzaren profila III
 - Dagokion plangintza xehatuak beste hainbat parametro arautzaile ezarriko ditu.
- * Sestrapean:

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

c) Lursail-zatiketako baldintzak:

Dagokion plangintza xehatuak ezarriko ditu.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.40" tipologiako zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.

1.1.4.- "MZ.03.4 Miramon(II)" azpiesparrua (Azalera: 134.749 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainean: 21.569 m²(s)
- * Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
 - Eraikuntzaren profila: III
 - Eraikuntzaren altuera: 11,00 m

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

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

- a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.40" tipologiako zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.
- b) Bizitegi-erabilerara zuzendutako eraikigarritasuna (sustapen librea): 15.580 m²(s)
- c) Hirugarren sektoreko erabileretara zuzendutako eraikigarritasuna: 5.989 m²(s)

1.2.- "E.10/MZ.03 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 14.350 m²)

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

"MZ.03.3 Iyola (II)" azpiesparrua lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatzen da.

Hirigintza Esparruko gainerakoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

- * "MZ.03.3 Iyola (II)" azpiesparruaren antolamendu xehatua 1995eko Plan Orokorra garatzeko sustatutako zatiko plangintzan –bere aldaketa barne hartuta– ezartzen da, eta Planak berak finkatzen du. Hori guztia, Ekialdetik mugatzen duen bide-sistema orokorrak duen eraginagatik azpiesparru honetarako Plan Orokor honek proposatzen duen mugatze-aldaketa salbuetsita.
- * Hirigintza Esparruaren gainerakorako antolamendu xehatua Plan Orokor honetan ezartzen da, 1995eko Plan Orokorrean sustatutako eta onartutako garapen-plangintzak kasurako jasotako zehaztapenak finkatuta. Plan honek baliozkotu egiten ditu zehaztapen horiek [batez ere AIU "Miramon (II)" eremuko Zatiko Plana eta "MZ.03.1" gauzatze-unitateari buruzko Plan Berezia].

Hori guztia, AIU "MZ.022 Miramon II" eremuaren Zatiko Planeko 42, 43, 44, 45 eta 46. lursailetarako Plan Orokor honek sartzen dituen zehaztapenak salbuetsita (Plan Orokor honetako "MZ.03.4" azpiesparrua).

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

Dena den, "MZ.03.2 Iyola bidea", "MZ.03.3 Iyola (II)" eta "MZ.03.4 Miramon(II)" azpiesparruei buruzko baldintzen abiapuntua aipatutako garapen-plangintza baliozkotuan dago. Horregatik, adostasunik ez badago, dokumentu hauetan xedatutakoa beteko da, ondoren adieraziko ditugun Plan Orokor honetan jasotako bi aldaketak salbuetsita.

- * Ilunbeko bide-loturak eragindako mugen aldaketa.
- * AIU "MZ.022 Miramon II" eremuaren (Plan Orokor honetako "MZ.03.4" azpiesparrua) Zatiko Planeko 42, 43, 44, 45 eta 46. lursailak hirugarren sektoreko erabilerara atxikitzea.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) "MZ.03.1 Iyola (I)" azpiesparrua

- * Sestra gainean lursail bakoitzaren eraikigarritasuna honako hau izango da: lursail bakoitzaren azalerari orokorrean ezarritako eraikigarritasun-indizea aplikatzearen emaitzazkoa.
Dena den, parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.
- * 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.

b) "MZ.03.2 Iyola bidea", "MZ.03.3 Iyola (II)" eta "MZ.03.4 Miramon (II)" azpiesparruak

- * Sestra gainean, lursail horietako bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa dagokion garapen-plangintza baliozkotuan ezartzen da, honako salbuespen hau kontuan hartuta:
 - AIU "MZ.022 Miramon II" eremuaren Zatiko Planeko 42, 43, 44, 45 eta 46. lursailetan (Plan Orokor honetako "MZ.03.4" azpiesparrua) eraikigarritasun fisiko bateratua 5.000 m²(s)-koa da.

A.U. "MZ.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 etorrita.

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

a) "MZ.03.1 lyola (I)" azpiesparrua:

- * 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.

b) "MZ.03.2 lyola bidea", "MZ.03.3 lyola (II)" eta "MZ.03.4 Miramon (II)" azpiesparruak

- * Sestra gainean
Baldintza horiek plangintza baliozkotuan ezarritakoak edo Plan Orokor honetan definitutakoak 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 xehatuen eraikuntza- eta jabari-baldintza partikularrak.

a) "MZ.03.1 lyola (I)" azpiesparrua

- * Lursail-zatiketako baldintzak
 - Ez da baimentzen bertan dauden lursailen azpibanaketa.
 - Lursailtarako ibilgailuentzako sarbidea berritutako bidetik egingo da.
- * Lehen erabilerako lizentzia emateko behar den urbanizazio osagarriaren zati gisa, "a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailen barruan bertako espezieko zuhaitzak landatzeko exijituko dute. Eraikitako 25 m²(s) bakoitzeko zuhaitz bat jarri beharko da gutxienez.

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

- * "a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailek Esparruaren zerbitzura egongo diren instalazio orokorretako hodian pasabide-zortasuna izan beharko dute, lursailen mugetatik hasi eta 2,00 m-ko zabalerako zerrenda batean.
- b) "MZ.03.2 Iyola bidea", "MZ.03.3 Iyola (II)" eta "MZ.03.4 Miramon (II)" azpiesparruak
 - * Lursail horietako bakoitzaren eraikuntza- eta jabari-baldintzak dagokion garapen-plangintza baliozkotuan ezartzen dira.
 - * AIU "MZ.022 Miramon II" eremuko Zatiko Planaren 42, 43, 44, 45 eta 46. lursailak direnez (Plan Orokor honetako "MZ.03.4" azpiesparrua), proiektatutako eraikuntzaren lerroakadurak eta sestrak Xehetasun Azterlan bat eginez zehaztuko dira.

E.- Lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Gaur egungo lursail-zatiketa finkatzen da.

F.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

- * "MZ.03.1 Iyola (I)" eta "MZ.03.4 Miramon (II)" azpiesparruetako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.
- * "MZ.03.2 Iyola bidea" eta "MZ.03.3 Iyola (II)" azpiesparruetako lurzoruen kategorizazioa garapen-plangintza baliozkotuan ezarritako aurreikuspenen emaitzazkoa da.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

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

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

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

Eraikitako ondareari dagokionean, 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.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

"MZ.03.1 Iyola (II)", "MZ.03.2 Iyola bidea" eta "MZ.03.4 Miramon (II)" azpiesparruen urbanizazio-erregimena horietako bakoitzean egindako edo egin beharreko Urbanizazio Proiektuan definituko da, baliozkotutako plangintza xehatuan oinarrituta.

Dena den, "Iyola (I)" eta "Iyola (II)"rako sarrerek koordinatuko dira, euren artekoak eta errepide nagusitik egingo direnak.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

- * "MZ.03.2 Iyola bidea", "MZ.03.3 Iyola (II)" eta "MZ.03.4 Miramon (II)" azpiesparruei dagokienean, erregimen hori, alde batetik, baliozkotutako plangintza xehatuan, eta bestetik, erregimena garatu eta gauzatze egindako edo egin beharko diren proiektuetan ezarriko da.
- * Ildo horretan finkatuko dira aipatutako plangintza xehatuan mugatutako gauzatze-unitateak –Plan Orokor honetan "UE.1/MZ.03.2", "UE.2/MZ.03.3" eta "UE.3/MZ.03.4" gisa identifikatzen dira hurrenez hurren– eta dagozkien jardun-sistemen bitartez unitate horiek gauzatze aurreikuspenak.
- * Erabilerak haztatzeko koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa jarraituko da.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK

1. Jabari-baldintzak. "MZ.03.1 Iyola (I)"

"MZ.03 lyola"



1:1000 ESKALA

1. JABARI BALDINTZAK



Jabari Pribatua, erabilera publikoko zortasuna duena



HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)



A.U. "MZ.04 ILUNBE" (Miramon-Zorroaga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Anoetako behe-ibarreko azpialdea hartzen du, errepide-saihesbidearen Hego-ekialdean, errepide honen, Ospitaletara doan errepidearen eta Martutene-Ospitaleak errepidearen lotune berriaren artean. 76.283 m²-ko azalera du.

Sarrerako bideaz gain, esparru horretan daude zezen-plaza eta aisiarako hainbat instalazio osagarri. Hegoaldean, hutsik jarraitzen duen lursaila dago.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurrerago aipatuko diren salbuespenak kaltetu gabe, antolatzeko irizpide orokorra da Esparruaren gaur egungo hirigintza-baldintzak finkatzea orokorrean, Plan Orokorraren aurretik indarrean zegoen AIU "MZ.04 Ilunbe" eremuari buruzko 1995eko Plan Orokorraren Aldaketaren (behin betiko onartua: 08/10/31) zehaztapenak espresuki baliozkotuta.

Hona hemen antolatzeko jarraitzen dituen irizpideak eta helburuak:

- * "MZ.09"rekin mugatzen duen ertzean esparruaren mugatzea berregokitzea, Martutene/Ospitaletako bide-lotuneko obrak gauzatu ondoren bertan izango den errealitate fisikora egokitzeko.
- * Halaber, Esparruko emaitzazko lursailen mugatzea berregokitzea, bai eta lursail horietan hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilerak ezartzearen emaitzazkoak ere. Bertan "saltoki-gune handia" ezartzeko aukera aurreikusi da.
- * Saltoki-gune hori gauzatzeko, gutxienez 420 plaza izan beharko dituen aparkalekua egin behar da, eta Anoetako Kirolgunearekin lotzen duen oinezkoentzako oinuzubiak 7 metroko zabalera izan beharko du. Horretaz gain, inguru horretan dagoen garaiera-aldea gainditzeko baliabide mekanikoak ezarri beharko dira.

Bestalde, salbuespen horiek aipatutako hirigintza-espedientearen aurreikuspen zehatzekin lotuta daude, eta aurreikuspen horiek, berriz, honako hauekin erlazionatuak daude:

- * Espediente horren helburu den esparrua mugatzea berregokitzearekin, espediente hartatik esparru honek eragina duen lurak kenduta.

Zehazki, esparru honetatik baztertu eta "MZ.09 Donostiako saihesbidea (Ilunbeko lotunea)" izeneko aldameneko esparruan sartuko dira "AL.24 Auditx-Akular", "AL.19 Landarro" eta "MZ.09 Donostiako saihesbidea" eremuak buruzko 1995eko Plan Orokorraren Aldaketak (behin betiko onarpena: 2008ko apirilaren 24a) eragindako lurak.

Lur horietako askotan lehen aipatutako aparkalekuak du eragina. Aparkaleku hori saltoki-gunea gauzatzeko beharrezkoa izango da, lehen adierazi dugun bezala. Dena den, lur horiek aipatutako esparru mugakidean sartu arren, baldintza hori Ilunbe eremuari buruzko 1995eko Plan Orokorraren Aldatzeko espedientearen ezarritako terminoetan finkatzen dela ulertu behar da.

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

- * Espediente horretan bertan mugatutako "g.000.2" lursailari hirugarren sektoreko erabilera atxikitzea, sestra ganean 14.000 m²(s)-ko hirigintza-eraikigarritasuna esleitura.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "B.20 / MZ.04 – " Hirugarren sektoreko erabilera" zona (Azalera: 17.465 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * "b.20.1" tipologiako lursaila:
 - Sestra ganean eta sestrapean:
Hirugarren sektoreko erabileretara zuzendua: 20.787 m²(s)
Aparkaleku-erabileretara zuzendua (sotoa):.. 19.876 m²(s)
 - Hirugarren sektoreko erabileretarako baimendutako 20.787 m²(s)-ak, mugatutako "b.20.1" lursailean dagoen eraikuntza finkatu izanaren emaitzazko sestra gaineko eta azpiko eraikigarritasunari dagozkio, baliozkotutako Plan Orokorraren Aldaketan sartutako Arau Partikularren dokumentazio grafikoan baimendutako eraikigarritasun fisikoko gehikuntzak barne hartuta.
- * "b.20.2" tipologiako lursaila:
 - Sestra ganean: 14.000 m²(s)
 - Sestrapean, baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna eraiki daitekeen irabazizko izaerako eraikuntzari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideen 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 ganean
 - Eraikuntzaren profila IV
 - Eraikuntzaren altuera 20,00 m
- * Sestrapean

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

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

Ostalaritza eta aisiarako hirugarren sektoreko erabilerak ezartzeko baimena ematen da, bai eta arlo horien barruan hartutako erabilerak ezartzeko ere.

1.2.- "E.10/MZ.04 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 10.393 m²)

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

1.3.- "G.00 / MZ.04 – Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" zona
(Azalera: 48.425 m²)

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Hirigintza Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Kasurako plangintza-espedita baliozkotuan jasotako zehaztapenak finkatzen dira (2008ko urrian onartutako 1995eko Plan Orokorraren aldaketa).

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena baliozkotzen den 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan ezartzen da, ondoren adieraziko ditugun berregokitzeekin:

- * Aipatutako antolamendu xehatuaren emaitzazko azpizonak Arau Partikular honetako "3. Zonifikazio xehatua" planoan mugatzen dira.

Honi lotuta, emaitzazko lursailen izendegia aldatuko da. Era horretan, aldaketa hartako "c.000.1" lursailak "b.20.1" izena hartuko du. "g.000.1" lursailak "g.00.1" izena hartuko du eta "g.000.2" "b.20.2".

Beraz, "b.20.1" eta "g.00.1" lursailak dagokien hirigintza-erregimena da Plan Orokorraren Aldaketa baliozkotuan "c.000.1" eta "g.000.1" lursailentzako ezarritakoa.

- * "b.20.2" lursailaren hirigintza-erregimena.
 - Eraikigarritasun fisikoa bat dator Plan Orokor honetan orokorrean esleitutako hirigintza-eraikigarritasunarekin.

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

- Sestra gaineko eraikuntzaren gehieneko profila 3 (hiru) solairukoa izango da. Bere lerrokadurak eta sestrak zehazteko Xehetasun Azterlana egin beharko da.
- Erabilera-baldintzak Plan Orokorren Aldaketa baliozkotuak "b.20.1" lursailerako ezarritakoekin parekatzen dira.
- * 4. kategoriako erabilera komertzialetarako establezimenduak ezartzeko baimena ematen da. Establezimendu horiek jarduera ekonomiko eta ekipamendu komertzialetarako lurzoruaren sorrera publikorako indarreko Lurraldearen Arloko Planean baimendutako eraikigarritasun maximoa izango dute¹.
- * "g.00" tipologiako lursailaren hirigintza-erregimena:
 - Eraikuntza-baldintzak dira eginak dauden eta finkatzen diren eraikuntzei lotutakoak.
 - Erabilera-baldintzak dira lursail-mota horretarako orokorrean ezarritakoak.

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 araututako eremu akustikoetan esparru honen integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Eraikitako ondareari dagokionean, 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.

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

¹ Jarduera ekonomikotarako eta ekipamendu-jardueratarako lurzoruaren sorrera publikoari buruz Indarrean dagoen Lurraldearen Arloko Plana 2004ko abenduaren 21eko Dekretu bidez onartu zen behin betiko. Baimendutako gehieneko eraikigarritasuna Dekretu horren Antolamendu Arauetako 14. artikuluan aurreikusten da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Erabileren haztatze-koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta 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. "MZ.05 OSASUN HIRIA" (Miramon-Zorroaga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Sare publikoko "Donostia Ospitalea" gunea kokatua dagoen esparrua da. Mugak: Iparraldean, Begiristain doktoarearen pasealekua (ospitaletarako errepidea); Ekialdean, Iyola esparrua; Mendebaldean, Agerre esparrua; eta Hegoaldean, lurzoru urbanizaezina. 171.596 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Bertan dagoen ospitale-ekipamendua finkatzea.
- * Gaur egungo hirigintza-esparrua handitzea, eginak dauden instalazioak berrantolatu edo handitzeko etorkizunean sor daitezkeen premiei erantzuteko helburuarekin.

Handitze hori "MZ.05.1 Ospitaleak handitzea" azpiesparruari dagokio. Azpiesparru hori mugatuko da lurralde-mailan identifikatzeko eta ezar daitezkeen hirigintza-baldintzak zehazteko.

Azpiesparru hori "AAI.I.3" Jardun Integratuko Esparruaren barruan dago "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" azpiesparruarekin batera.

- * Bide-sarearen eta aparkalekuaren egokitzapena.
- * Helburu horiek erdiesteko lana jada hasi da 1995eko Plan Orokorraren zehaztapenetan eta hau garatzeko onartutako plangintza xehatuan oinarrituta, eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen honako dokumentuek osatzen dute:
 - AIU "MZ.05 Osasun Hiria" eremuaren Plan Berezia (behin betiko onarpena: 00/07/18)
 - AIU "MZ.05 Osasun Hiria" eremuaren Plan Bereziaren aldaketa (behin betiko onarpena: 05/12/27)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala

1.1.- "G.00 /MZ.05 – Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" zona (Azalera: 153.720 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

- * Plan Orokor honetan ezarritako "G.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" tipologiako zona globaletako eraikuntzako baldintza orokorrak aplikatu ahal izango dira Esparruan.

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

- * Bereziki, esparruan antolatutako "a.30" tipologiako lursailetan dauden eraikuntzen forma arautzeko parametroak eta hirigintza-eraikigarritasuna finkatuko dira gaur egun dituzten baldintzekin.
- * Sestrapeko eraikigarritasunari dagokionean, 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.- Erabiltzeko baldintza orokorrak

- * Badauden bizitegi-erabilerak finkatzen dira.
- * Gainerakoan, Plan Orokor honetan ezarritako "G.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" zona globaletako erabilerako baldintza orokorrak aplikatuko dira.

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

(Azalera: 17.876 m²)

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

- * Plangintza berezi baliozkotuak (aurreko II. epigrafean aipatutakoa) definitutako antolamendu xehatua finkatzen da.
- * Esparruaren gainerakoan antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra

Orokorrean, "AÑ.03.1 Añorgako Geltokia" azpiesparruarekin batera, "MZ.05.1 Ospitaleak handitzea" azpiesparrua Plan Orokor honetan mugatutako "AAI.I.3" Jardun Integratuko Esparruko zati da, bertan egokiak iruditzen zaizkien beste lurzoruak sartzeko aukera kaltetu gabe.

Jardun integratuko esparru horren Urbanizatzeko Jardun Programa berezia egingo da.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

Dena den, baldintza horien zati baten jatorria aipatutako plangintza baliozkotuan dago. Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean
 - "G.00" zonari buruzko eraikigarritasuna: $1 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2$
 - Plangintza berezi baliozkatuak (aurreko II. epigrafean aipatutakoa) eragina duen zatian, lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa bertan sartutako zehaztapenen emaitzazkoa izango da.
 - Esparruaren gainerakoan hauen antolamendu espezifikorako egin beharreko dokumentuek (Plan Berezia edo Xehetasun Azterlana) zehaztuko dutena hartuko da kontuan.
 - "a.30" tipologiako lursailen eraikigarritasuna: lursail bakoitzean dauden eraikuntzen formari (oinplanoan okupazioa, altuera eta solairu-kopurua) lotutakoa. Lursail horiek gaur egungo baldintzekin finkatuko dira.
- * 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 etorrira.

C.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

- * Esparruan mugatutako "a.30" tipologiako lursailak dagozkien lurak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.
- * Esparruko gainerako lurak hiri-lurzoru finkatuak dira.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

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

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

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Eraikitako ondareari dagokionean, 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.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Ilunbeko loturarekin konektatuko duen Begiristain doktorearen pasealekuko biribilgunearen eraikuntza Foru Aldundiak idatzitako aipatutako lotura gauzatzeako proiektuaren barruan dago.

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. "MZ.06 AGERRE" (Miramon-Zorroaga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Begiristain doktorearen pasealekuaren Ekialdeko ertzean kokatua (Ospitaletarako igoera), Zorroaga eta Osasun Hiriaren artean. 253.498 m²-ko azalera du.

Bizitegi-erabilerara zuzendua, ia osorik eraikuntza isolatuko tipologiaren arabera garatu da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Kasurako egindako Plan bereziaren zehaztapenak (1995eko Plan Orokorren esparruan) kontuan hartuta azken urteetan garatutako Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea. Plan berezi hori 1998ko martxoaren 27an onartu zen behin betiko eta proiektu honek espresuki baliozkotzen du, ondoren adieraziko ditugun aldaketa edo osaketekin bada ere.
- * Mary Ward ikastetxeari lotutako lursailaren hirigintza-erregimena berregokitzea, kirol-instalazio estaliak eta bizitegi komunitariorako eraikin bat egitea ahalbidetzeko helburuarekin.
- * Zorroaga kaleko 41. zenbakian dagoen lursailaren –Gurutze Gorriaren jabetzakoa– hirigintza-erregimena aldatzea, bizitegi-erabileretara zuzentzeko.
- * 1995eko Plan Orokorrean esparrurako ezarritako mugaketa berregokitzea, harekin muga egiten duten lur-eremuak bertan barne hartzearen ondorioz.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / MZ.06 – Garapen txikiko bizitegi" zona. (Azalera: 253.740 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

* Sestra gainean⁽¹⁾:

- "a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailak:

. 1995eko Plan Orokorra onartu eta indarrean sartu aurretik zeuden eraikuntzetan:

* Irizpide orokorra: 0,15 m²(s)/m²(l)

* Irizpide osagarria: indize hori gainditzen duten bertako eraikuntzak finkatzen dira.

. Plan Berezi baliozkotuak antolatutako eraikuntza

berritan: 18.307 m²(s)

. "a.40.1" lursaila..... 1.996 m²(s)

. "a.40.2" lursaila..... 0,15 m²(s)/m²(l)

⁽¹⁾ Lursail eraikigarrietako azalera garbiari buruzkoa.

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

- "b.10" lursailak: 0,06 m²(s)/m²(l)
- "g.00.1" lursaila (Mary Ward) 0,45 m²(s)/m²

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

- * Sestra gainean:
 - Eraikuntzaren profila: III
 - Eraikuntzaren altuera: 10,00 m
 - 1995eko Plan Orokorra onartu eta indarrean sartu aurretik bertan zeuden eta aurreko parametroak gainditzen dituzten bizitegi-eraikuntzak egun dituzten baldintzekin 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.

c) Lursailak zatitzeko baldintzak.

- * Gutxieneko lursail-azalera⁽¹⁾: 1.200 m²(l).
- * Finkatu egiten dira baldintza hori betetzen ez duten lursailak.

d) Aipatutako finkatze hori, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko "29.5.A" art.) horren inguruan ezarritako termino orokorretan planteatua dagoela ulertu behar da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ezarritako "A.40" zona globalarenak dira.

1.2.- "E.10/MZ.06 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 8.605 m²)

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

⁽¹⁾ Lursail eraikigarrietako azalera garbiari buruzkoa.

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Hirigintza Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Berezi baliozkotuak (II. epigrafean aipatu dena) definitutako antolamendu xehatua finkatzen da, Plan Orokor honek ondorengoekin ezartzen dituen zehaztapenak salbuetsita: "a.40.1" lursaila eta Mary Ward ikastetxeari lotutakoa; 1995eko Plan Orokorra indarrean sartu aurretik eraikitako eraikuntzak finkatzea.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

Dena den, eta proiektu honetan sartutako Esparrua mugatzean berregokitze txikiak salbuetsita, baldintza horien iturburua garapen-plangintza baliozkotu horretan dago (II. epigrafean aipatu dena). Horregatik, desadostasunak gertatuz gero, bertan xedatutakoa beteko da.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:

Lursail horietako bakoitzaren eraikigarritasuna Plan Berezi baliozkotuan ezartzen da, "a.40.1" (Gurutze Gorria), "a.40.2", "b.10" eta "g.00.1" (Mary Ward) lursailari lotutako, eta 1995eko Plan Orokorra onartu eta indarrean sartu aurretik eraikita zeuden bizitegi-eraikuntzei –finkatuak daude– lotutako III. epigrafean ("1.1.A.a" idatz-zatia) azaldutako aldaketa edo osaketekin.

* 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 etorrira.

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

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

- * Sestra gainean.
Baldintza horiek Arau Partikular hauetan orokorrean ezartzen dira.
1995eko Plan Orokorra onartu eta indarrean sartu aurretik eraiki ziren esparruan kokatutako eraikuntzak gaur egun dituzten parametro formalekin finkatzen dira, gai horiek arautzeko aurreikuspen orokorren aplikazioaren emaitzazkoen gainetik dauden kasu guztietan.
- * 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.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * Baldintza horiek Plan Berezi baliozkotuan ezartzen dira, Plan Orokor honetan proposatutako berregokitzeekin, 1995a baino lehen zeuden eta gaur egungo baldintzekin finkatzen diren eraikuntzei dagokienean.
- * Errepidera begira dagoen lursailaren gutxieneko
aurrealdea:..... 30,00 m
Finkatu egiten dira baldintza hori betetzen ez duten lursailak.
- * "a.40.1" (Gurutze Gorria), "a.40.2" eta "g.00.1" (Mary Ward) lursailak
dagoenean, proiektatutako eraikuntza berriak ezartzeko baldintzak kasu bakoitzean dagozkien Xehetasun Azterlanak idatziz zehaztuko dira .

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren. Horrela gertatzen da, aurretik esparrutik kanpo egonda, Plan Orokor honek esparruan sartzen dituenetan.

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 araututako eremu akustikoetan esparru honen integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

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

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Eraikitako ondareari dagokionean, 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

Erabileren haztatze-koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta 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. "MZ.07 ZORROAGA" (Miramon-Zorroaga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Amara eta Loiolako Hipikako lurren arteko bizkarra okupatzen du eta 130.033 m²-ko azalera du.

Sarrera nagusia errepide-saihesbidearen beheko pasabidearen gainean duela, bi erabilera-mota diferentek okupatzen dute: Zorroaga fundazioak osatzen duen ekipamendu sozialera zuzendutako erabilerek eta hamarkada honen lehen urteetan ezarritako bizitegi-ekipamenduetara zuzendutakoek.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Hirigintza Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea. Horretarako, alde batetik, 1995eko Plan Orokorrean aurreikusitako eraikuntza eta erabilerako baldintzak eta, bestetik, 1999ko ekainaren 2ko ebazpen bidez behin betiko onartutako AIU "MZ.07 Zorroaga" eremuaren Barne Erreformatarako Plan Beregian jasotako antolamendu xehatuen baldintzak baliozkotuko dituzte.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.40 / MZ.07 – Garapen txikiko bizitegi" zona. (Azalera: 30.245 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainean⁽¹⁾: 10.525 m²(s)
Aurretik dauden eraikuntzak finkatzen dira, gaur egun dituzten parametro formalei (solairuen altuera eta kopurua...) lotutako eraikigarritasunarekin.
- * 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⁾ Datu orientatzailea.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Sestra gainean:

- Eraikuntzaren profila: III
- Eraikuntzaren altuera: 12,00 m

* Sestrapean:

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.40 Garapen txikiko bizitegia" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.

1.2.- "G.00 /MZ.07 – Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" zona (Azalera: 99.788 m²)

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Hirigintza Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan berezi baliozkotuak (aurreko II. epigrafean aipatutakoa) zehaztutako antolamendu xehatua finkatzen da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

Dena den, baldintza horien jatorria aipatutako garapen-plangintza baliozkotuan dago. Horrenbestez, bat etortzen ez badira, bertan xedatutakoa beteko da.

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean: lursail horietako bakoitzaren eraikigarritasuna Plan Berezi baliozkotuan ezarriko da.
- * 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, Plan Berezi baliozkotuak ezartzen 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.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Lursail bakoitzaren eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintzak Plan Berezi baliozkotuan ezartzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako 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 Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

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

VI.- ERAIKUNTZA EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Zorroagako elizaren eraikina –Zorroaga gaina, 9– Plan Orokor honetako katalogoko II. mailan sartuta dago.

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

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

Erabileren haztatze-koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta 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. "MZ.08 DONOSTIAKO SAIHESBIDEA" (Miramon-Zorroaga zatia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Zorroagako eta Aieteko "tunelen" arteko Donostiako errepide-saihesbideko zatia. 184.276 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Bertan dagoen bide-sarea finkatzea eta Martutene-Ospitaleak bidearekin lotzeko behar diren lanen aurreikuspena.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "E.10/MZ.08 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 184.276 m²)

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Hirigintza Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatuari dagozkion zehaztapenak Plan Orokor honetan jasotzen dira, Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio xehatua" planoa barne hartuta.

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 araututako eremu akustikoetan esparru honen integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

A.U. “MZ.08” (Jarr.)

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspen espezifikoak.

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. "MZ.09 DONOSTIAKO SAIHESBIDEA" (Miramon-Zorroaga) (Ilunbeko lotunea)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Errepide-saihesbidearen eta Urumeako autobaien –Martutenen eta Miramonen– arteko bide-lotuneak okupatutako esparrua. 136.899 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Aiete eta Miramon auzoen eta Urumeako bailara eta errepide-saihesbidearen arteko bide-konexioaren antolatzea, Foru Aldundiak idatzitako proiektuarekin bat etorrira.
- * 2008ko urriaren 31ko ebazpen bidez behin betiko onartutako "MZ.04 Ilunbe" AIU eremuari buruzko 1995eko Plan Orokorra Aldatzeko espedientearen aurreikusitako, eta Plan Orokor honetako "MZ.04 Ilunbe" hirigintza-esparruaren Arau Partikularretan aipatutako aparkalekua gauzatzea.

Aparkaleku hori 1995eko Plan Orokorra Aldatzeko espediente horretan ezarritako irizpideen arabera antolatu eta gauzatuko da, aparkalekuak eragindako lurri zein "MZ.04 Ilunbe" esparru horretan proiektatutako saltoki-gunea gauzatzeko bete behar den baldintzari dagokienez.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "E.10/MZ.08 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 136.899 m²)

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Hirigintza Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

- * Bide-azpiegiturako erabileretarako denez, Esparruan planteatutako aurreikuspenen sustapen publikoa egingo da.
- * Esparru hau "AAI.I.2" Jardun Integratuko Esparruaren barne dago, "AL.19 Landarro" eta "AL.20 Auditz" hirigintza-esparruekin batera.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatuari dagozkion zehaztapenak Plan Orokorrak honetan jasotzen dira, Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio xehatua" planoa barne hartuta.

Beste hainbat artean, kalifikazio-erregimen horren barne sartzen dira "MZ.04 Ilunbe" AIU eremuari buruzko 1995eko Plan Orokorra Aldatzeko espedientean –2008ko urriaren 31ko ebazpen bidez behin betiko onartua– aurreikusitako aparkalekua antolatu eta gauatzeko aurreikuspenak. Eremu hori Plan Orokorrak honetako "MZ.04 Ilunbe" hirigintza-esparruaren Arau Partikularretan aipatzen da eta Plan Orokorrak honek berak finkatzen du.

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, beste hainbat artean, Plan Orokorrak honetan araututako eremu akustikoetan esparru honen integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

- * Administrazioak esparruko lurra eskuratzea lehen aipatutako "AAI.I.3" jardun integratuko esparruan sartzearekin erlazionatua ulertuko da.
- * Bestalde, bide-azpiegiturako erabileretarako izango dela kontuan hartuta eta ondoren aipatutako salbuespena kalte gabe, esparruan planteatutako proposamenen gauzatze materiala sustapen publikoko helburu izango da (Gipuzkoako Foru Aldundia).

Salbuespen hori II eta "IV.1" epigrafeetan aipatutako aparkalekuari lotua dago. Horrenbestez, aipatutako epigrafeetan adierazitako Ilunbe eremuari buruzko 1995eko Plan Orokorra Aldatzeko espedientean ezarritako irizpideen arabera antolatu eta gauzatuko da aparkaleku hori. Izan ere, epigrafe horietan aparkalekuak hartutako lurra eta "MZ.04 Ilunbe" esparru horretan proiektatutako saltoki-gunea gauatzeko aparkalekua egitea ezinbesteko baldintza dela aipatzen dira.

Bertan adierazitakoarekin bat etorruta, aparkaleku horren eraikuntza eta ordainketa merkataritza-garapen horren urbanizazio-karga gisa joko da.

A.U. "MZ.09" (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. "MZ.10 BASOZABAL" (Miramon-Zorroaga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Martutenera begira dauden Miramongo mazelen behealdean kokatua, Basozabalgo golf-zelaiaren ondoan; Goiaztxikiko bidearekiko perimetrala da eta bertan ez dago eraikuntzarik. 37.297 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Dentsitate txikiko bizitegi-garapen berria ezartzea, aldamenean dagoen Basozabalgo golf-zelaiarekin hiri-ingurune harmonikoa sortzeko eta esparrua kokatua dagoen ingurune naturalean integratzeko irizpidea jarraituta.
- * Arau Partikular hauetan ezarritako eraikuntza-baldintzak eta lurzorua ezaugarri topografikoak kontuan hartuta, esparru osoan 86 etxebizitza inguru egiteko aukera ematen du garapenak.
- * Esparrua antolatzeko jabari eta erabilera publikoko espazio libre ugari garatu behar dira, aldameneko golf-zelaiaren hurbiltasun-baldintzetan.
- * Esparruaren garapenak eta gauzatzeak 2005eko azaroaren 23ko "hirigintza-hitzarmenaren" edukia ere errespetatuko dute. Hitzarmen hori Udalak, Basozabal Golf Klubak, eta CYF CB eta Construcciones Garmendia SL sozietateek izenpetu zuten.
- * Hirigintza-esparru hau bat dator "AAI.II.20" esparruarekin. Aipatutako esparru hau orain iradokitzen diren Jardun Integratuko Esparru posibleen zerrendan dago. Esparru horiek plangintza xehatua lantzeko testuinguruan zehaztu eta/edo berretsi beharko dira ofizialki.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ MZ.10 – Eraikuntza irekiko bizitegi" zona. (Azalera: 37.297 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:..... 10.400 m²(s)

* Sestrapean:

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

A.U. "MZ.10" (Jarr.)

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gaian:
 - Eraikuntzaren profila: III
 - Eraikuntzaren altuera: 11,00 m
- * Sestrarean:

Orokorrean, sestrarean 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 sestrarean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegi" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.
- * Proiektatutako bizitegi-eraikigarritasuna oso-osorik $-10.000 \text{ m}^2(\text{s})$ - sustapen libreko etxebizitzaren erregimenari lotzen zaio.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Hirigintza Esparru osoa lurzoru urbanizagarri sektoretan gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Antolamendu xehatua helburu honekin idatzi beharreko Zatiko Planak definituko du Plan Orokor hau indarrean dagoen bitartean.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

Esparruan idatzi beharreko Zatiko Planak ezarriko ditu antolamendu xehatuko baldintzak.

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 araututako eremu akustikoetan esparru honen integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

A.U. "MZ.10" (Jarr.)

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Eraikitako ondareari dagokionean, 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.

Egin beharreko plangintza xehatuak zehaztuko du bere alderdi guztietan.

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.